

# Elaborare P.U.Z. pentru construire supermarket Lidl

AMPLASAMENT : Jud. Harghita, Mun. Miercurea-Ciuc, Bd. Frăției, nr. 7,  
str. Tudor Vladimirescu, nr. 30

BENEFICIAR : **S.C. SUGAR INVEST S.R.L. PENTRU S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**  
Jud. Harghita, Mun. Miercurea-Ciuc, str. Petőfi Sándor nr. 7C

PROIECTANT GENERAL : **S.C. SFS EXHIBIT SRL**  
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1–7, tel.: 0751 191 090

COORDONATOR URBANISM : **Arh. Raluca TOMA**  
tel.: 0740 217 012, email: ralucatoma17@gmail.com

DATA ELABORĂRII : iulie 2020

# BORDEROU

## PIESE SCRISE

- Cerere
- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu tehnic + regulament local de urbanism

## ANEXE

- Copie Certificat de Urbanism
- Dovada RUR
- Dovada achitării taxelor
- Copia certificatului de înregistrare
- Extrase c.f.
- Studiu topografic vizat de ANCP
- Aviz de oportunitate
- Avizul arhitectului șef
- Aviz Consiliul Județean Harghita
- Aviz Comisia de Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Protecția Mediului Înconjurător
- Aviz Serviciul de Circulație Rutieră
- Avizul Statului Major General, MAI și SRI
- Aviz Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Cultural a Jud. Harghita
- Punctul de vedere al autorității pentru protecția mediului
- Aviz apă și canalizare
- Aviz energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz ISU
- Aviz DSP
- Studiu geotehnic
- Referate verificatori

## PIESE DESENATE

00. Încadrarea în teritoriu
01. Situația existentă
02. Reglementări urbanistice – zonificare
  - 02.1 Propunere de ilustrare urbanistică – plan parter
  - 02.2 Propunere de ilustrare urbanistică – plan etaj
  - 02.3 Secțiuni prin teren
03. Reglementări – echipare edilitară
04. Proprietatea asupra terenurilor

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	: Elaborare P.U.Z. pentru construire supermarket LIDL
AMPLASAMENT	: Jud. Harghita, Mun. Miercurea-Ciuc, Bd. Frăției, nr.7, Str. Tudor Vladimirescu, nr.30
BENEFICIAR	: <b>S.C. SUGAR INVEST S.R.L. PENTRU S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b> Jud. Harghita, Mun. Miercurea-Ciuc, str. Petőfi Sándor nr.7C
PROIECTANT GENERAL	: <b>S.C. SFS EXHIBIT SRL</b> Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Deva, nr.1-7, tel. 0751 191 090
COORDONATOR URBANISM	: <b>Arh. Raluca TOMA</b> tel: 0740 217 012, email: ralucatoma17@gmail.com
DATA ELABORĂRII	: iulie 2020

### 1.2. Obiectul PUZ

Conform datelor de temă, beneficiarii solicită realizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și avizelor necesare aprobării P.U.Z, în vederea construirii unui supermarket "LIDL", amenajarea de accese și locuri de parcare, amplasare de panouri publicitare și totem.

Prin avizul de oportunitate nr. 05/24.02.2020 Municipiul Miercurea-Ciuc a stabilit zona reglementată pentru această documentație de urbanism. Zona reglementată prin prezentul PUZ este constituită de parcelele înscrise în cărțile funciare cu nr. 50570, 50571, 51280, 52916, 52919.

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de utilizare, echipare și ocupare a amplasamentului aflat în proprietatea unor persoane juridice în vederea realizării investiției propuse prin tema de proiectare. Acest P.U.Z. urmează să precizeze și să detalieze respectarea prevederilor R.L.U. al Mun. Miercurea-Ciuc, precum și modificările aduse acestuia în zona reglementată. De asemenea, prezenta documentație propune modul de reamenajare a unei porțiuni de domeniu public adiacente zonei reglementate, conform planșelor desenate, în vederea conectării viitoarelor amenajări aferente magazinului LIDL cu str. Tudor Vladimirescu și cu Bd. Frăției.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Mun. Miercurea-Ciuc
- Plan topografic, scara 1:500, vizat de către O.C.P.I. Harghita
- Studiu geotehnic

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, în imediata vecinătate a zonei centrale.

Zona centrală a orașului cuprinde o multitudine de funcțiuni de interes public (primăria, poliția, școli, liceu și grădinițe, bănci, unități comerciale, biblioteca, biserici, spital etc.), complementată cu zone de locuit, de alimentație publică, spații verzi etc.

În prezent, parcelele vizate sunt în cea mai mare parte nefolosite. Pe parcela cu nr. cad. 50571 a funcționat un hotel, pe cea cu nr. cad. 50570 se află o stație de apă, iar pe cea cu nr. cad. 51280 există o clădire cu

funcțiune mixtă, de locuință cu parter comercial spre str. Tudor Vladimirescu.

Având în vedere amplasarea într-o intersecție importantă (Bd. Frăției cu str. Tudor Vladimirescu) și proximitatea atât față de zona centrală cât și față de zona de locuințe colective, terenul studiat a fost identificat ca unul cu potențial în dezvoltarea zonei pentru funcțiunea de comerț. De asemenea, investiția propusă se înscrie în tendința de extindere a nucleului central spre est și vest, fenomen menționat în memoriul aferent Planului de Urbanism General în vigoare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul Mun. Miercurea-Ciuc, parțial în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Amplasamentul se află la intersecția prevăzută cu sens giratoriu a Bulevardului Frăției cu str. Tudor Vladimirescu.

Zona se află la sud-est de nucleul central al orașului, în apropierea lui. Vizavi de amplasament, pe Bd. Frăției, se află Arhivele Naționale, Poliția Municipală Miercurea-Ciuc și Inspectoratul Județean de Poliție Harghita. Spre est, amplasamentul se învecinează cu un cartier de locuințe colective edificat în regimul comunist. Se poate afirma ca poziționarea sitului este la contactul dintre zona centrală mixtă și zona rezidențială dinspre est.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Municipiul Miercurea-Ciuc „este situat în Depresiunea Ciucului de Mijloc, pe ramura de est a Munților Harghita și pe bordura de vest a Munților Ciucului, în zona de contact între depresiune și zona montană, cu o suprafață variată de la forme de câmpie la relief accidentat, montan.” (*PUG Miercurea-Ciuc 2012, Memoriu general*)

Amplasamentul este situat integral într-un mediu urban, puternic antropizat de-a lungul timpului. În prezent, pe unele parcele vizate există mai mulți arbori maturi (foioase și conifere) evidențiați pe planșele desenate. Adiacent aliniamentului dinspre străzile învecinate există vegetație medie și înaltă haotică, apărută spontan datorită lipsei întreținerii și neutilizării terenurilor.

### ***Climatul zonei***

Municipiul Miercurea-Ciuc este situat, conform Memoriului general aferent P.U.G., într-o zonă de climă moderat continentală cu ierni aspre și veri răcoroase. După sistemul Koppen, acesta se află în zona Dfbk.

Circulația dominantă a maselor de aer este dinspre nord și nord-vest. La Stația Meteorologică Miercurea-Ciuc, cantitatea medie anuală de precipitații este de 601 mm/an, însă aceasta crește în zonele montane până la cca. 1000 mm/an. Temperatura medie multianuală este de 5.9°C. În zonele de depresiune se formează deseori inversiuni de temperatură, prin acumularea maselor de aer rece pe fundul depresiunii, fapt generator de geruri persistente, cu temperaturi de -20°C - -40°C.

### ***Topografia terenului***

Amplasamentul reglementat are o formă poligonală aproximativ dreptunghiulară, cu latura lungă orientată pe direcția nord-est – sud-vest. Frontul de la Bd. Frăției are cca. 75m, iar cel de la str. Tudor Vladimirescu cca. 57m.

Terenurile studiate se situează în jurul altitudinii de 680m. Cota terenului coboară de la sud-est spre nord-vest. Cota maximă este spre intersecția celor două străzi (+683.82m), iar cota minimă în extremitatea de nord-vest a sitului (+679.75m). Diferența de nivel totală este de cca. 4m, iar panta generală de cca 5%.

## **2.4. Circulația**

Amplasamentul se află la intersecția prevăzută cu sens giratoriu a Bulevardului Frăției cu str. Tudor Vladimirescu. Bd. Frăției reprezintă principala axă a cartierului rezidențial dinspre est și este o arteră importantă care face legătura dintre cartier și zona centrală. Str. Tudor Vladimirescu este o arteră secundară ce asigură o altă legătură cu centrul orașului și desparte zona mixtă de cartierul rezidențial.

Bd. Frăției are în prezent sensurile separate de o fâșie plantată pe mijloc. La sud de terenurile reglementate e amenajată în prezent o alveolă cu 10 locuri de parcare și loc de întoarcere, cu acces de pe Bd. Frăției, iar la vest de aceasta, pe marginea carosabilului, sunt amenajate parcări în spic.

În proximitatea sensului giratoriu sunt amenajate treceri de pietoni, atât pe Bd. Frăției, cât și pe str. Tudor Vladimirescu. Pe o porțiune din str. Tudor Vladimirescu e amenajată și o pistă de biciclete, pe partea de est.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele studiate se află într-o zonă deja constituită. În vecinătate se găsesc o multitudine de funcțiuni specifice zonei centrale (locuire, instituții publice, o biserică, servicii, mici activități comerciale etc.). În cartierul rezidențial dinspre est predomină locuirea, cu anumite funcțiuni publice complementare acestora (grădinițe, servicii, alimentație publică etc.)

Conform extraselor de carte funciară anexate, parcelele au destinația de curți-construcții.

Suprafața totală aflată în proprietatea beneficiarilor este de **4.555,00 mp**.

**S construită totală = 835mp**

**S construită desfășurată totală = 1.396mp**

**P.O.T. existent = 18,33%**

**C.U.T. existent = 0,30**

## 2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, pe Bd. Frăției și pe str. Tudor Vladimirescu existând rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

## 2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Documentația P.U.G a Municipiului Miercurea-Ciuc configurează această zonă ca una destinată instituțiilor și serviciilor publice.

La parterul clădirilor învecinate s-au dezvoltat funcțiuni de servicii și comerț variate (farmacie, brutărie, magazin mixt, gelaterie, copiere etc.). Populația numeroasă din zonă, prezența instituțiilor publice și tranzitul pietonal existent pe cele două străzi adiacente susțin funcțiunea de comerț propusă prin prezenta documentație PUZ.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Vecinătățile reprezintă o zonă deja constituită. Amplasamentul studiat prezintă un potențial ridicat de dezvoltare a comerțului și serviciilor în zonă.

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și nivelment pentru realizarea parcelării.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

### 3.2. Prevederi ale PUG

#### U.T.R. existente:

- **U.T.R. Isp – Zonă pentru instituții și servicii publice** (parcelele cu nr. cad. 50570, 50571, 52916, 52919)
- **U.T.R. L1u – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban** (parcela cu nr. cad. 51280)

Utilizarea funcțională a celor cinci parcele vizate este, conform P.U.G., de zonă pentru instituții și servicii.

Amplasamentul se află parțial în zona construită protejată.

Situația existentă a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

#### **UTR Isp - Zonă pentru instituții și servicii publice**

P.O.T. max. admis = 70%

C.U.T. max. admis = 2,40

#### **UTR L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

P.O.T. max. admis = 30%

C.U.T. max. admis = 0,60

### 3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei construcții, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în zona cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Magazinul propus va fi structurat pe două niveluri, urmând să valorifice diferența de nivel a terenului. Astfel, la nivelul parterului se propun nucleele de circulații verticale și majoritatea locurilor de parcare. Accesul în parcare se va realiza de pe Bd. Frăției, aceasta urmând să fie amplasată la o cotă inferioară față de sensul giratoriu și față de str. Tudor Vladimirescu. Diferența de nivel față de stradă va fi rezolvată cu ajutorul unui zid de sprijin mascat de gard viu, soluție ce va face parcare mai puțin prezentă în spațiul urban de la nivelul străzii. Sala de vânzare a magazinului se va afla la etaj, iar accesul principal pentru utilizatori se va face din str. Tudor Vladimirescu direct la nivelul etajului.

Zona sensului giratoriu reprezintă un nod important la nivel urban. De aceea, spre intersecție, prezenta documentație propune realizarea unui scuar public care să realizeze o legătură între magazin și stradă. Acesta va fi un spațiu cu acces liber, poziționat favorabil spre intersecție și la cota cea mai înaltă a terenului, și va fi amenajat cu suprafețe pietonale dalate, spații verzi, mobilier urban și suporturi pentru biciclete. Comunicarea scuarului cu nivelul parcerii se va rezolva prin pachete de trepte exterioare, realizându-se astfel o conexiune pietonală facilă cu nodul urban.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu arbori, iar zona de parcare va fi delimitată spre spațiul public cu garduri vii, cu rol de bariere vizuale, fonice și de îmbunătățire a microclimatului.

### 3.4. Modernizarea circulației

Odată cu realizarea investiției pe parcelele din proprietatea beneficiarului, se propune reconfigurarea spațiului public din imediata vecinătate. Astfel, soluția de parcare propusă înglobează și zona de parcare de pe domeniul public într-o concepție unitară, cu circulații auto fluide, fără fundături. Acest lucru permite amplasarea tuturor locurilor de parcare distanțat față de trotuar, la o cota mai joasă, delimitate cu o fâșie de zonă verde.

Se vor asigura accese auto și pietonale direct de pe domeniul public în incintă. Aceste accese vor fi separate după cum urmează:

La nivelul parterului, accesul auto și pietonal pentru personal și clienți se va face de pe Bd. Frăției. Accesul mașinilor de aprovizionare se va realiza tot din Bd. Libertății pe baza unui program, în afara orelor de program cu publicul.

La nivelul etajului se propune un acces pietonal pentru clienți din str. Tudor Vladimirescu. În dreptul acestuia, se propune lărgirea trotuarului pentru a nu stânjeni circulația pietonală de pe strada T. Vladimirescu.

Propunerea anexată prevede un total de 96 de locuri de parcare care, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr.5 - 5.3.1., asigură un număr de cel puțin un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> de suprafață desfășurată a construcției comerciale. Dintre acestea, 17 vor fi pe domeniul public adiacent Bd. Frăției. Majoritatea locurilor de parcare vor fi sub magazin, la parter. Dintre cele 96 de locuri, 4 vor fi destinate și dimensionate pentru persoane cu dizabilități sau pentru mamă și copil, iar 2 locuri vor fi aferente stației de încărcare pentru automobile electrice.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată prin această documentație este de **4555.00 mp**.

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	<b>UTR Isp</b> – Zonă pentru instituții și servicii publice	4.080,00	89,57	0,00	0,00
2.	<b>UTR L1u</b> – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțel de tip urban	465,00	10,43	0,00	0,00
3.	<b>UTR Et-m</b> – Zonă de activități economice	0,00	0,00	4.555,00	100,00
4.	<b>TOTAL</b>	<b>4.555,00</b>	<b>100,00</b>	<b>4.555,00</b>	<b>100,00</b>

Prin prezenta documentație se modifică unitățile teritoriale prevăzute prin PUG după cum urmează:

### **UTR Et-m – Zonă de activități economice**

P.O.T. max. admis = 70%

C.U.T. max. admis = 2,00

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Având în vedere că imobilul se situează în intravilanul Mun. Miercurea-Ciuc, într-o zonă centrală, construcția propusă pe teren se va racorda la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și telefonizare existente în zonă.

Traseele de infrastructură edilitară existente în prezent pe amplasamentul reglementat se vor devia pe domeniul public. Eventuale infrastructuri edilitare aferente clădirilor existente pe amplasament se vor desființa.

### **3.7. Protecția mediului**

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată în aceste clădiri se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat pe fracții și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Clădirile vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua publică a orașului, iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a orașului.

Spațiile rămase libere se vor amenaja cu dalaje și vegetație proporțional cu prevederile R.L.U.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Conform P.U.G. în vigoare, nu sunt prevăzute servituți de utilitate publică în zona studiată.

Prin realizarea obiectivului propus se propune comasarea celor 5 parcele incluse în zona reglementată care rămân în proprietate privată.

Traseele de infrastructură edilitară existente în prezent pe amplasamentul reglementat se vor devia pe domeniul public.

De asemenea, prezenta documentație propune reamenajarea unei porțiuni de domeniu public adiacent zonei reglementate. Amenajarea zonei aparținând domeniului public se va face de către investitor în aceeași etapă cu construirea supermarket-ului.

### **4. Concluzii – măsuri în continuare**

Realizarea lucrărilor de construire a supermarketului LIDL constituie un element care va duce la creșterea calității serviciilor oferite locuitorilor și care va satisface cererea existentă în prezent pentru o astfel de funcțiune.

### **5. Anexe**

În cadrul pieselor desenate este inclusă propunerea de ilustrare urbanistică care prezintă intențiile de amplasare a construcției conform temei de proiect stabilită cu beneficiarul.

Cluj-Napoca  
iulie 2020

arh. Corneliu Muraru

Întocmit  
arh. Barbu Precup

Verificat  
arh. Raluca Toma