

Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:

**„Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL*
Reglementarea zonei pentru funcțiunea de servicii și industrie”**

A. Prezentarea investiției propuse

- 1. Solicitant/beneficiar:** Eximp Maraton S.R.L., com. Sâncrăieni, sat Sâncrăieni nr. 814A, jud. Harghita
- 2. Imobil inițiator al documentației de urbanism:**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc și are o suprafață totală de **12.401 mp**.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 346/2022, zona studiată se încadrează în:

- **UEt – activități economice cu caracter comercial** (6.746 mp – 54,40%)
- **UVe – zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic** (5.655 mp – 45,60%)

Terenul se află parțial în zona de protecție sanitară și în zona de protecție a liniilor electrice de medie tensiune (20 kV) și înaltă tensiune (110 kV).

Situația juridică a terenurilor:

- **CF 61018** – 2.000 mp, arabil, proprietari: **Erőss Zoltán și Erőss Zita**
- **CF 67593** – 1.700 mp, arabil, proprietar: **György József**
- **CF 67594** – 1.495 mp, arabil, proprietar: **Eximp Maraton S.R.L.**
- **CF 67595** – 5.206 mp, arabil, proprietar: **Biró Tiberiu**

- **CF 68962** – 2.000 mp, arabil, proprietari: **Erőss Zoltán și Erőss Zita**

3. Scopul solicitării:

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar, având următoarea destinație:

- **ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare – SZF12.1 Activități economice cu caracter comercial**
- **ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement – SZF14.1 Subzonă verde de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic**

B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

1. **Amplasamentul:** zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, str. Zorilor, având acces din strada existentă.

Vecinătăți: la nord – strada Zorilor;
la est – teren intravilan fără construcții;
la sud – limita intravilan existent;
la vest – teren intravilan fără construcții.

2. **Utilități existente:** apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică.

3. **Oportunitatea elaborării documentației de urbanism:**

Conform prevederilor P.U.G., terenul se află sub **interdicție de construire** până la elaborarea unei documentații de tip P.U.Z. care să detalieze regimul urbanistic.

Prezentul P.U.Z. nu modifică funcțiunile stabilite prin P.U.G., ci are rolul de a:

- detalia regimul de construire și indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime);
- stabili condițiile de amplasare și retragere a construcțiilor;

- defini modul de utilizare a terenului și corelarea cu infrastructurile existente;
- integra spațiile verzi de protecție în cadrul urbanistic general.

Prin reglementările propuse, documentația:

- creează cadrul legal pentru dezvoltarea activităților economice în zona **ZF12 – unități industriale și de depozitare**;
- asigură protecția și gestionarea terenurilor din **ZF14 – spații verzi, sport și agrement**, inclusiv prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de **3.100,25 mp** cu rol ecologic;
- garantează o dezvoltare coerentă și predictibilă, compatibilă cu strategia urbanistică a municipiului;
- contribuie la echilibrarea interesului economic cu cel de protecție a mediului și de îmbunătățire a calității spațiilor urbane.

Elaborarea PUZ-ului este oportună deoarece asigură reglementarea detaliată a terenului aflat sub interdicție de construire, fără a modifica funcțiunile stabilite prin P.U.G., ci doar clarificând modul de utilizare și integrarea acestuia în dezvoltarea urbană sustenabilă a municipiului Miercurea-Ciuc.

C. Indicatori propuși

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare – SZF12.1 Activități economice cu caracter comercial

- **Suprafață:** 6.746 mp (54,40% din total)
- **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim** = 20%
- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim** = 0,40
- **Regim de înălțime maxim** = P+E

- **Înălțime maximă:**
 - la coamă = 9 m
 - la streășină = 6 m
- **Cota ±0,00:** între 0,00 și 0,60 m, pentru integrarea armonioasă în teren și asigurarea scurgerii naturale a apelor pluviale
- **Amplasarea clădirilor:**
 - față de aliniament: retras min. 10,00 m (conform planșei U-04 – Reglementări urbanistice propuse) față de strada Zorilor
 - față de drum privat: retras min. 5 m
 - față de limitele laterale și limita posterioară: retras min. 5,00 m
- **Parcaje:** amenajate în interiorul parcelei, dimensionate conform Anexei 2 din RLU aferent PUG Miercurea-Ciuc

ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement – SZF14.1 Subzonă verde de protecție a apelor și cu rol ecologic

- **Suprafață:** 5.655 mp (45,60% din total)
- În această subzonă nu se admite amplasarea construcțiilor, cu excepția celor strict necesare pentru lucrări hidrotehnice și amenajarea bazinelor hidrografice.
- **Funcțiunea dominantă:** spațiu verde de protecție ecologică și sanitară, coridor ecologic, zone de tampon și perdele vegetale.
- **Suprafață cedată domeniului public:** 3.100,25 mp (25% din totalul suprafeței studiate)
 - Zona cedată este parte din ZF14 și va avea rol de **spațiu verde public cu funcție ecologică și de protecție**, fără a include zonele de protecție legală.

D. Aspectul exterior al construcțiilor

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea-Ciuc și specificului zonei reglementate prin prezentul P.U.Z., construcțiile vor respecta următoarele cerințe de integrare urbanistică și estetică:

1. Arhitectură și conformare volumetrică

- Construcțiile vor avea un design funcțional, adaptat activităților industriale și logistice.
- Volumetria va fi simplă și coerentă, evitându-se elementele arhitecturale inutile, dar se recomandă tratarea fațadelor vizibile dinspre domeniul public printr-un limbaj arhitectural unitar.
- Înălțimea maximă admisă (9 m la coamă, 6 m la streășină) permite realizarea unor hale și clădiri cu spații de depozitare și birouri integrate.

2. Materiale și finisaje

- Se vor utiliza materiale durabile și rezistente la factorii de mediu: beton armat, panouri metalice, panouri termoizolante tip sandwich, sticlă securizată.
- Culorile recomandate: neutre (alb, gri, antracit), cu accente discrete pentru zonele administrative sau de acces.
- Se recomandă evitarea tonurilor stridente și a suprafețelor reflexive excesive.

3. Acoperișuri

- Se preferă acoperișurile plane sau cu pantă redusă ($<15^\circ$), specifice clădirilor industriale.
- Materiale recomandate: tablă fâltuită, panouri termoizolante tip sandwich, membrane PVC/TPO.
- În cazul învelitorilor înclinate, panta nu va depăși 25° .

4. Tâmplărie și detalii arhitecturale

- Tâmplăria exterioară va fi din aluminiu sau PVC, în culori neutre (gri, negru, alb).
- Suprafețele vitrate ale zonelor administrative vor fi dimensionate funcțional, cu proporții echilibrate.
- Se recomandă utilizarea elementelor modulare pentru a menține unitatea vizuală.

5. Publicitate și semnalistică

- Reclamele și firmele vor fi integrate arhitectural, de dimensiuni moderate, amplasate pe fațadele administrative sau la intrările în incintă.
- Panourile publicitare de mari dimensiuni pe fațade sunt interzise.

6. Spații verzi și amenajări exterioare

- Se vor amenaja perdele vegetale și zone verzi cu rol de protecție vizuală și ecologică, în special către zona ZF14 și către spațiile publice.
- Alei și platforme se vor realiza din pavaje ecologice permeabile.
- Mobilierul urban (bănci, rastele biciclete, iluminat exterior) va fi simplu, funcțional și integrat estetic.

E. Împrejmuiri

Conform **Regulamentului Local de Urbanism** aferent **P.U.G. Miercurea-Ciuc**, împrejmuirile propuse în zona reglementată prin **P.U.Z.** vor respecta următoarele cerințe:

1. Tipologia împrejmuirilor

- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, precum metal, beton prefabricat, plasă bordurată sau combinații între acestea.

- Se interzic împrejmuirile opace integrale din tablă ondulată, plastic sau alte materiale improvizate.
- Gardurile vor avea un caracter unitar, evitându-se combinațiile de stiluri și materiale care creează un aspect neomogen.

2. Înălțimea împrejmuirilor

- Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de **2,50 m** pentru zonele industriale și de servicii.
- În cazul împrejmuirilor situate spre domeniul public, partea inferioară (până la **0,50 m**) poate fi opacă, realizată din soclu de beton sau zidărie, iar partea superioară trebuie să fie transparentă (plasă metalică, grilaje metalice).
- Pentru delimitările dintre parcele private, împrejmuirile pot fi integral opace, dar fără a depăși **2,00 m** înălțime.

3. Aspect estetic și integrare urbanistică

- Împrejmuirile vor fi vopsite în culori neutre (gri, antracit, verde închis) pentru a se integra armonios în peisaj
- Se recomandă utilizarea gardurilor vii sau a vegetației perene în combinație cu împrejmuirile rigide pentru a asigura o tranziție vizuală plăcută.
- Împrejmuirile situate în proximitatea spațiilor verzi de protecție vor avea un caracter mai permisiv, evitându-se blocarea totală a vizibilității.

4. Porți de acces și securitate

- Accesul auto și pietonal va fi asigurat prin porți care respectă caracterul împrejmuirilor și nu creează un impact vizual negativ.
- Se recomandă utilizarea porților culisante pentru accesul auto, pentru a nu obstrucționa circulația pe domeniul public.
- În cazul obiectivelor cu funcțiuni industriale, se poate asigura un sistem de supraveghere și control acces integrat cu împrejmuirile.

În concluzie, aceste norme asigură un aspect estetic coerent al împrejurimilor și contribuie la integrarea armonioasă a acestora în cadrul urbanistic al zonei.

F. Utilizări admise

Conform **Regulamentului Local de Urbanism** aferent **P.U.G. Miercurea-Ciuc**, utilizările admise în zona reglementată prin **P.U.Z.** sunt următoarele:

1. Activități economice și industriale

- Unități de producție nepoluante, depozitare și logistică.
- Ateliere de întreținere și reparații echipamente, autovehicule și utilaje.
- Servicii și comerț en-gros, inclusiv hale de distribuție.
- Spații pentru birouri și administrație aferente activităților economice.

2. Funcțiuni complementare

- Showroom-uri și expoziții comerciale.
- Săli de conferințe, centre de training sau incubatoare de afaceri.

3. Infrastructură și echipamente edilitare

- Posturi de transformare și alte instalații edilitare.
- Platforme pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

4. Zone verzi și spații de agrement

- Coridoare ecologice și spații verzi de protecție.
- Amenajări peisagistice și perdele vegetale de protecție.

G. Utilizări interzise

- Activități industriale cu impact negativ asupra mediului.

- Funcțiuni care afectează siguranța și sănătatea publică.
- Construcții destinate locuirii.
- Activități comerciale și de servicii incompatibile cu specificul zonei;
- Echipamente și infrastructuri cu impact negativ asupra zonei.
- În **zona ZF14** este interzisă amplasarea clădirilor, cu excepția celor destinate deservirii lucrărilor hidrotehnice și amenajării bazinelor hidrografice. Acestea trebuie să fie amplasate, configurate și dimensionate conform cerințelor tehnice specifice.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

H. Asigurarea acceselor și utilităților

- amenajarea accesului pe parcelă
- **apă potabilă:** racordarea la rețeaua publică de apă a municipiului Miercurea-Ciuc
- **canalizare menajeră:** racordare la rețeaua de canalizare existentă
- **sisteme de colectare și reutilizare a apei pluviale,** destinate irigației spațiilor verzi, utilizării în procese industriale sau pentru alte funcțiuni neconsumatoare de apă potabilă
- racordare la **rețeaua electrică existentă**
- soluții de iluminat public eficiente energetic, inclusiv utilizarea surselor regenerabile de energie (panouri solare, iluminat LED)
- **sisteme moderne de încălzire,** preferabil bazate pe surse regenerabile (energie geotermală, pompe de căldură, panouri solare termice), evitându-se utilizarea combustibililor fosili care generează emisii ridicate
- **sisteme de gestionare selectivă a deșeurilor,** inclusiv platforme pentru colectarea și reciclarea acestora

- **Infrastructură pentru mobilitate sustenabilă**, incluzând stații de încărcare pentru vehicule electrice

I. Consecințe economice și sociale preconizate

Implementarea **Planului Urbanistic Zonal** va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării economice și sociale a zonei, contribuind la creșterea competitivității municipiului Miercurea-Ciuc și la îmbunătățirea calității vieții.

1. Consecințe economice

- **Atrage investiții și dezvoltare economică** – crearea unei zone bine reglementate pentru activități industriale și de servicii va stimula investițiile private și va genera noi oportunități de afaceri
- **Crearea de locuri de muncă** – se estimează o creștere a cererii de forță de muncă în diverse domenii (producție, logistică, servicii), ceea ce va reduce rata șomajului și va îmbunătăți stabilitatea economică locală
- **Creșterea veniturilor bugetare** - dezvoltarea activităților economice va genera venituri suplimentare pentru administrația locală prin taxe și impozite, fonduri care pot fi reinvestite în infrastructură și servicii publice.
- **Modernizarea infrastructurii** – realizarea utilităților și echipamentelor edilitare necesare va contribui la îmbunătățirea condițiilor pentru dezvoltarea altor activități economice din zonă.
- **Eficientizarea utilizării terenurilor** – planificarea urbanistică clară și reglementarea utilizărilor vor preveni fragmentarea terenurilor și utilizarea inefficientă a acestora.

2. Consecințe sociale

- **Îmbunătățirea condițiilor de muncă și trai** – dezvoltarea unei zone industriale moderne, cu infrastructură adecvată, va asigura un mediu de lucru sigur și confortabil pentru angajați.

- **Reducerea migrației economice** – crearea de locuri de muncă în zonă poate descuraja migrarea forței de muncă spre alte orașe sau țări, menținând populația activă în municipiu.
- **Protecția mediului și calitatea vieții** – prin integrarea unor soluții sustenabile (sisteme de reciclare, colectare a apei pluviale, încălzire ecologică), proiectul va contribui la un echilibru între dezvoltarea economică și protecția mediului.
- **Creșterea atractivității municipiului** – o zonă bine planificată și dotată corespunzător va atrage nu doar investitori, ci și noi locuitori și specialiști calificați, contribuind la dezvoltarea pe termen lung a orașului.

În concluzie, implementarea **P.U.Z.-ului** va avea un impact pozitiv atât din punct de vedere economic, prin dezvoltarea unei zone de afaceri dinamice, cât și social, prin îmbunătățirea condițiilor de viață și muncă pentru populație.

J. Categoriile de costuri suportate:

- 1. Costuri pentru elaborarea documentației urbanistice** – suportate de beneficiar.
- 2. Costuri pentru avize și autorizații** – suportate de beneficiar.
- 3. Costuri pentru realizarea infrastructurii edilitare** (apă, canalizare, energie electrică, gaze) – suportate de beneficia (racorduri) . Extinderea rețelelor vor fi suportate de beneficiar sau de Municipiul Miercurea Ciuc,
- 4. Amenajarea accesului** – suportate de beneficiar.
- 5. Costuri pentru echipamente edilitare:**
 - iluminat public – suportate de administrația locală,
 - stații de încărcare pentru vehicule electrice – suportate de beneficiar,
 - gestionarea deșeurilor – suportate de beneficiar.
- 6. Costuri pentru spații verzi și măsuri de protecție ecologică** – suportate de beneficiar.

7. Costuri pentru sistemele de colectare și reutilizare a apei pluviale – suportate de beneficiar.

8. Costuri pentru măsuri de protecție a mediului (monitorizare, compensare ecologică, perdele de protecție) – suportate de beneficiar.

9. Costuri pentru întreținerea infrastructurii după realizare – în principiu, suportate de administrația locală, dacă aceasta preia infrastructura în domeniul public.

Aceste costuri sunt distribuite astfel încât să asigure o dezvoltare sustenabilă și echilibrată a zonei, conform reglementărilor urbanistice.

Șef proiect,

arh. Albert Martin



Miercurea Ciuc,
septembrie 2025



Întocmit

arh. László Beáta