

P O R T A

GHEORGHENSIS

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19 / 11 / 2007, cod fiscal: RO 20442708
IBAN: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 [RON], SWIFT: RNCBROBU
IBAN: RO33 TREZ 3535 069X XX00 2461 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/Fax: +40 266 363 510 ☎ +40 729 040 040 ✉ office@larixstudio.ro

S A L V Ă M V A L O R I , C R E E M V A L O A R E

Memoriu tehnic explicativ

Beneficiar:	Fülöp Béla
Adresă beneficiar:	jud. Harghita, mun. Miercurea-Ciuc, str. Patinoarului, nr. 5/B/10
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru introducerea terenului în extravilan în intravilan în scopul parcelării și amenajării zonei rezidențiale
Amplasament:	jud. Harghita, mun. Miercurea-Ciuc, str. Csiba, FN
Numărul proiectului:	P 200
Data proiectului:	ianuarie, 2026
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Prezentarea investiției / operațiunii propuse

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect **introducerea în intravilan a unor terenuri agricole situate în extravilan**, urmată de **parcelarea și reglementarea urbanistică a unei zone de locuire rezidențială**.

Suprafața totală a terenului studiat este de **26.750 mp**, terenurile fiind în prezent utilizate ca **fânață și curți-construcții**, aflate în proprietate privată. Zona este în extravilan, nu este reglementată prin documentații de urbanism aprobate la nivel inferior, motiv pentru care se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin PUZ se propune:

- Introducerea în intravilan a terenului studiat;
- organizarea unei zone de locuire individuală cu densitate redusă;
- parcelarea terenului în 23 de loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale;
- realizarea unei rețele coerente de circulații auto și pietonale;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi și zone neconstruibile;
- stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru autorizarea ulterioară a construcțiilor.

Documentația creează cadrul urbanistic necesar pentru **introducerea în intravilan, parcelarea și valorificarea terenurilor.**

2. Indicatorii urbanistici propuși

Zona reglementată este încadrată ca **Lr – zonă de locuire rezidențială**, cu următorii indicatori urbanistici:

- **POT maxim:** 30% / parcelă
- **CUT maxim:** 0,5
- **Regim de înălțime maxim:** P+M
- **Mod de construire:** construcții izolate (liber-stând)

Alinierea construcțiilor este uniformă pe toate străzile, fiind stabilită inclusiv delimitarea **suprafeței construibile** pentru fiecare parcelă, evidențiată în planșele desenate. Construcțiile pot fi amplasate exclusiv în interiorul acestor suprafețe construibile.

Bilanț teritorial estimativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Terenuri agricole aflate în extravilan	27066 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
Lr - Locuire rezidențială, din care:				
Suprafață construibilă (conform 30% POT/parcelă)	0 mp	(0,0%)	5711 mp	(21,1%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	13325 mp	(49,2%)
P - Spații plantate, din care				
Fâșie verde la marginea căilor de circulație	0 mp	(0,0%)	290 mp	(1,1%)
Spațiu verde public	0 mp	(0,0%)	3029 mp	(11,2%)
C - Căi de comunicație, din care:				
Circulație auto	0 mp	(0,0%)	2899 mp	(10,7%)
Trotuare	0 mp	(0,0%)	1812 mp	(6,7%)
TOTAL - Suprafață reală, măsurată, conform C.F.	27066 mp	(100,0%)	27066 mp	(100,0%)

Repartizarea suprafețelor asigură un raport echilibrat între suprafețele construite și cele neconstruite, specific zonelor de locuire individuală.

3. Modul de integrare a investiției în zonă

Integrarea investiției în zona studiată se realizează prin:

- racordarea la strada Csiba și realizarea unei rețele de circulații interioare;
- realizarea unei rețele de străzi interioare cu îmbrăcăminte definitivă, conform profilelor transversale propuse;
- organizarea parcelelor într-o structură clară, cu acces direct din domeniul public;
- asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile aferente fiecărui lot, fără utilizarea sau ocuparea domeniului public;
- asigurarea continuității cu țesutul construit existent din vecinătate.

Zonele de protecție a liniilor electrice aeriene **LEA 20 kV** sunt respectate, amplasarea construcțiilor fiind interzisă în interiorul acestora, suprafețele respective fiind menținute libere de construcții.

În zonele cu risc de inundabilitate, realizarea construcțiilor este permisă **numai cu avizul Administrației Naționale Apele Române**, cu respectarea legislației în vigoare.

Având în vedere amplexarea redusă a dezvoltării propuse, respectiv realizarea a **23 de locuințe individuale**, nu se impune elaborarea unui studiu de trafic, impactul asupra circulației fiind minim.

Pentru investiția propusă nu a fost elaborat un studiu de impact asupra mediului, necesitatea acestuia urmând a fi stabilită de autoritatea competentă de mediu, conform procedurilor legale.

4. Consecințele economice și sociale

Implementarea investiției va avea următoarele efecte pozitive la nivelul unității administrativ-teritoriale:

- valorificarea terenurilor agricole slab utilizate;
- crearea unei **noi zone de locuire individuală**;
- creșterea atractivității localității pentru **persoane care doresc stabilirea în proximitatea municipiului Miercurea-Ciuc**;
- diversificarea ofertei de locuințe și îmbunătățirea calității mediului construit;
- creșterea bazei de impozitare la nivel local.

Prin densitatea redusă și suprafețele generoase de spații verzi, zona propusă oferă condiții favorabile pentru o locuire de bună calitate.

5. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați și de autoritatea publică locală

Costuri suportate de investitorii privați:

- elaborarea documentațiilor de urbanism, costurile aferente avizării
- parcelarea și intabularea terenurilor;
- realizarea și extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică);
- realizarea infrastructurii rutiere primare;
- realizarea construcțiilor de locuințe;
- predarea către domeniul public a terenurilor destinate circulațiilor și spațiilor verzi, conform legislației în vigoare.

Costuri suportate de autoritatea publică locală:

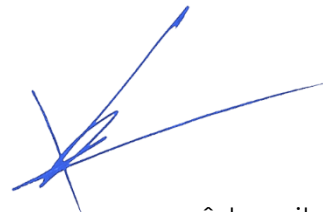
- preluarea și administrarea terenurilor intrate în domeniul public;
- realizarea infrastructurii rutiere și pietonale finale;
- întreținerea infrastructurii publice realizate.

La nivel de Plan Urbanistic Zonal nu se întocmesc devize de lucrări, costurile urmând a fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare.

6. Concluzie

Planul Urbanistic Zonal propus stabilește cadrul urbanistic necesar pentru **introducerea terenurilor în intravilan, parcelarea și dezvoltarea unei zone rezidențiale**, într-un mod coerent și controlat, cu respectarea condițiilor tehnice, urbanistice și de mediu existente.

Gheorgheni
februarie, 2026



întocmit:
arh. Köllő Miklós