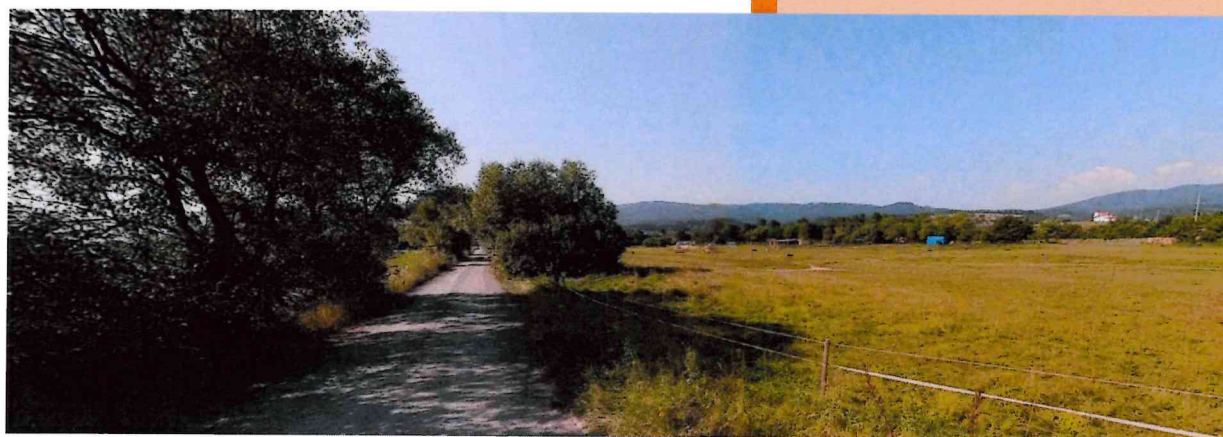


P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Reglementarea terenului studiat pentru zonă de locuit



beneficiar: **Koska Tibor**

proiectant: **ARHITECTURA S.R.L.**

proiect nr. **2124/2026**

localizare: **Miercurea-Ciuc, str. Csiba fn,
jud. Harghita**

**Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:
Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)*
pentru
„reglementarea terenului studiat pentru zonă de locuit”**

1. DATE GENERALE

Denumirea investiției

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru reglementarea terenului studiat (zonă de locuit), municipiul Miercurea-Ciuc, str. Csiba, nr. FN, județul Harghita.

Beneficiar

Koska Tibor

Amplasament

Terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, localitatea componentă Ciba, strada Csiba, nr. FN, județul Harghita, fiind identificat prin:

- nr. cadastral: 59028;
- C.F. nr. 59028;
- suprafața terenului = 6.470 mp.

Amplasamentul este localizat în partea nord-estică a municipiului, cu acces din strada Csiba, în zona destinată dezvoltării locuirii cu regim redus de înălțime.

Proprietatea terenului

Terenul se află în proprietate privată, dreptul de proprietate fiind înscris în C.F. nr. 59028.

Proprietarii sunt:

- Koska Tibor;
- Farkas Erika,

care dețin imobilul în cote comune, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 688/29.04.2025.

Conform extrasului de carte funciară, asupra imobilului nu sunt înscrise sarcini.

Suprafața terenului

Suprafața totală a terenului este de **6.470 mp**, conform **C.F. nr. 59028**. Terenul este încadrat în categoria de folosință fâneată, situată în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc.

Întreaga suprafață a terenului este încadrată în zona **UL1 – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime**.

2. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

Încadrarea în PUG și RLU

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, localitatea componentă Ciba, fiind identificat prin C.F. nr. 59028. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și prelungit prin H.C.L. nr. 346/2022, amplasamentul este încadrat în zona **UL1 – Zonă de urbanizare destinată locuințelor cu regim redus de înălțime**.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru această zonă autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se stabilesc reglementările urbanistice detaliate, organizarea circulațiilor, echiparea edilitară și obiectivele de utilitate publică necesare dezvoltării zonei.

Conform prevederilor RLU pentru zona UL1, principalii indicatori urbanistici sunt:

- $P.O.T._{max} = 25\%$;
- $C.U.T._{max} = 0,60$;
- regim maxim de înălțime: $P+1E+M / D+P+1E+M$;
- înălțimea maximă la cornișă: 8,00 m;
- înălțimea maximă la coamă: 12,00 m.

Terenul este afectat parțial de zona de protecție aferentă unei linii electrice aeriene de înaltă tensiune (LEA 110 kV).

Situația juridică și urbanistică actuală

Conform C.F. nr. 59028, terenul este înscris în proprietatea privată a lui Koska Tibor și Farkas Erika, cu drept de proprietate dobândit prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 688/29.04.2025. Imobilul este liber de sarcini și se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc.

Certificatul de urbanism nr. 682/07.10.2025 stabilește necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării terenului studiat și dezvoltării unei zone de locuințe.

Din punct de vedere urbanistic, terenul reprezintă o zonă de urbanizare neconstruită, pentru care nu există în prezent o parcelare aprobată și nici infrastructura completă necesară edificării construcțiilor, fiind necesară reglementarea acesteia prin P.U.Z.

Funcțiunea existentă a terenului

Conform C.F. nr. 59028 și certificatului de urbanism, categoria actuală de folosință a terenului este fâneată, cu o suprafață totală de 6.470 mp.

Din punct de vedere funcțional, conform P.U.G. aprobat, terenul este încadrat integral în subzona **UL1 – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime**, destinată dezvoltării viitoare a funcțiunii de locuire și a funcțiunilor complementare acesteia. În prezent, terenul este liber de construcții și neamenajat.

Prin urmare, documentația PUZ are rolul de a detalia modul de organizare urbanistică a amplasamentului și de a crea cadrul necesar pentru valorificarea terenului în concordanță cu destinația stabilită prin P.U.G. și R.L.U.

3. REGIMUL JURIDIC

Descrierea amplasamentului

Terenul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, localitatea componentă Ciba, pe strada Csiba. Amplasamentul are o suprafață totală de 6.470 mp și este liber de construcții. Categoria actuală de folosință este fâneată.

Terenul prezintă o formă neregulată, cu deschidere la două laturi către circulațiile existente. Conform ridicării topografice, cotele terenului se situează aproximativ între 667,30 m și 670,00 m.

Amplasamentul este situat într-o zonă aflată în proces de urbanizare, destinată dezvoltării locuințelor cu regim redus de înălțime, conform prevederilor PUG și RLU ale municipiului Miercurea-Ciuc.

Un element important al situației existente îl constituie traversarea terenului de către o linie electrică aeriană de înaltă tensiune (LEA 110 kV), împreună cu zona de protecție aferentă, aspect care impune restricții de construire și care va fi integrat în propunerea urbanistică.

Vecinătăți

Terenul este amplasat într-o zonă predominant rezidențială și de extindere a locuirii, având următoarele vecinătăți:

- la nord – str. Csiba;
- la est – str. Csiba;
- la sud – proprietăți private cu destinație agricolă și terenuri libere;
- la vest – imobil cu destinația de drum privat (nr. cadastral 56357), aflat în proprietatea mai multor persoane fizice, care deservește accesul la proprietățile din zonă, precum și alte terenuri private.

Zona este caracterizată prin existența unor locuințe individuale dezvoltate de-a lungul străzii Csiba, în partea nordică a amplasamentului, precum și prin prezența unor terenuri libere incluse în intravilan, destinate dezvoltării și extinderii funcțiunii rezidențiale, în special în partea vestică a străzii Csiba. Aceste terenuri fac parte din zona de urbanizare prevăzută prin PUG și sunt destinate dezvoltării de locuințe cu regim redus de înălțime.

Accese existente

Accesul la amplasament este asigurat din strada Csiba, drum public existent care deservește zona și asigură legătura cu rețeaua stradală a municipiului Miercurea-Ciuc.

Terenul beneficiază de front la circulațiile existente, iar dezvoltarea propusă prevede completarea și modernizarea infrastructurii rutiere prin realizarea unor profile stradale conforme cu prevederile PUG. Sunt propuse profile stradale de 12,00 m și 15,00 m.

Utilități existente

În prezent, terenul este neconstruit și nu dispune de bransamente individuale la rețelele edilitare. Cu toate acestea, zona este deservită de infrastructura tehnico-edilitară a municipiului, existând posibilitatea racordării la rețelele publice de:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale.

Amplasamentul beneficiază de condiții favorabile pentru integrarea în rețelele edilitare existente, fiind necesară extinderea și completarea infrastructurii specifice noii dezvoltări rezidențiale.

4. OBIECTUL ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul elaborării PUZ

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru reglementarea terenului identificat prin nr. cad. 59028, în suprafață de 6.470 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, localitatea componentă Ciba, str. Csiba nr. FN.

Scopul principal al documentației este stabilirea condițiilor de dezvoltare urbanistică a terenului prin organizarea funcțională a acestuia, definirea rețelei de circulații, delimitarea parcelelor construibile, asigurarea suprafețelor destinate utilităților și obiectivelor de utilitate publică, precum și stabilirea indicatorilor urbanistici necesari dezvoltării unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime.

Elaborarea PUZ este necesară conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. aferent municipiului Miercurea-Ciuc, care impun reglementarea prin documentație urbanistică a zonelor de urbanizare încadrate în subzona UL1.

Argumentarea oportunității urbanistice, economice și funcționale

Reglementarea propusă contribuie la complectarea și consolidarea țesutului urban existent prin extinderea controlată a funcțiunii rezidențiale în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

Din punct de vedere urbanistic, propunerea conduce la:

- crearea unei structuri parcelare coerente;
- realizarea unor circulații publice conforme cu profilele stabilite prin P.U.G.;
- asigurarea accesibilității și a conectivității cu rețeaua stradală existentă;
- rezervarea suprafețelor necesare echipării edilitare și spațiilor verzi.

Din punct de vedere economic, investiția contribuie la valorificarea unei suprafețe de teren aflate în intravilan, generează premise pentru dezvoltarea de noi locuințe și susține dezvoltarea echilibrată a municipiului prin extinderea fondului locativ.

Din punct de vedere funcțional, documentația asigură utilizarea eficientă a terenului și creează cadrul necesar dezvoltării unei zone rezidențiale cu densitate redusă, adaptată caracterului existent al zonei și prevederilor regulamentului local de urbanism.

Integrarea în contextul construit existent

Propunerea urbanistică se integrează în mod natural în structura funcțională existentă a zonei, caracterizată prin locuințe individuale și terenuri aflate în proces de urbanizare. Funcțiunea propusă este compatibilă cu reglementările P.U.G. și cu caracterul predominant rezidențial al zonei.

Organizarea circulațiilor, dimensionarea parcelelor și stabilirea zonelor construibile urmăresc principiile dezvoltării durabile și ale utilizării eficiente a terenului, asigurând totodată respectarea restricțiilor generate de zona de protecție a liniei electrice aeriene de înaltă tensiune existente pe amplasament.

Prin soluțiile propuse, investiția contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei de urbanizare UL1 și la continuarea procesului de consolidare a funcțiunii rezidențiale în partea nord-estică a municipiului Miercurea-Ciuc.

5. PROPUNEREA URBANISTICĂ PRELIMINARĂ

Funcțiunea propusă

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale unifamiliale, în concordanță cu prevederile P.U.G. și R.L.U. aferente subzonei UL1 – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime.

Organizarea terenului urmărește crearea unui ansamblu rezidențial cu densitate redusă, compus din parcele individuale destinate construirii de locuințe, împreună cu funcțiunile complementare necesare acestora: accese, parcaje, spații verzi, bransamente și rețele edilitare.

Prin P.U.Z. sunt propuse 5 parcele construibile, cu suprafețe cuprinse între aproximativ 605 mp și 1.200 mp.

Regimul de construire

Pentru terenurile destinate locuirii se propune:

- sistem de construire izolat;
- locuințe individuale unifamiliale;
- amplasarea construcțiilor în interiorul zonelor edificabile stabilite prin P.U.Z.;
- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate și față de aliniamentul stradal, după cum urmează:
 - retragere minimă față de aliniamentul stradal: **5,00 m**;
 - retragere minimă față de limitele laterale: **3,00 m**;
 - retragere minimă față de limita posterioară: **7,00 m**.

Indicatori urbanistici propuși

Pentru zona reglementată se propun următorii indicatori urbanistici:

- regim de înălțime admis: P, P+M, P+E, D+P+M;
- înălțime maximă la cornișă/streașină: 8,00 m;
- înălțime maximă la coamă: 12,00 m.
- Pentru parcele până la 1000 mp inclus:
 - $P.O.T._{max} = 25\%$;
 - $C.U.T._{max} = 0,60$;
- Pentru parcele peste 1000 mp:
 - $P.O.T._{max} = 20\%$;
 - $C.U.T._{max} = 0,50$;

Accese și parcaje

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Csiba și prin rețeaua de circulații propusă în cadrul P.U.Z. Pentru asigurarea accesibilității tuturor parcelelor se propune modernizarea și lărgirea străzii, aflat adiacent zonei studiate pe partea nordică și estică, cu profile de 15,00 m, respectiv 12,00 m, cuprinzând carosabil, trotuare, piste de biciclete și zone verzi aferente.

Pe latura vestică a zonei reglementate, adiacent drumului privat existent, se rezervă o fâșie de teren pentru a permite, în perspectivă, modernizarea și lărgirea profilului stradal. Această rezervă are caracter urbanistic și nu reprezintă o reglementare a drumului privat, care rămâne în regimul juridic existent. Eventualele lucrări de modernizare se vor putea realiza ulterior, în condițiile legii și cu respectarea drepturilor de proprietate.

În vederea realizării infrastructurii rutiere, o suprafață de 1.294 mp va fi transferată din proprietatea privată în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc.

Pentru fiecare parcelă destinată locuirii se vor asigura minimum două locuri de parcare în interiorul proprietății, conform prevederilor regulamentului local de urbanism.

Racordarea la utilități

Dezvoltarea propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, respectiv:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- energie electrică;
- gaze naturale.

Extinderea și dimensionarea rețelilor edilitare se vor realiza pe baza avizelor emise de operatorii de specialitate și vor fi detaliate în etapele ulterioare de proiectare. Soluțiile de echipare edilitară vor fi corelate cu organizarea circulațiilor și cu parcelarea propusă prin P.U.Z.

La elaborarea documentației s-a avut în vedere existența liniei electrice aeriene de înaltă tensiune și a zonei sale de protecție (37 m), suprafețele afectate fiind excluse din zonele destinate construirii și utilizate ca spații neconstruibile.

Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea o arhitectură specifică funcțiunii de locuire individuală, integrată în caracterul rezidențial al zonei și adaptată contextului construit existent.

Se recomandă utilizarea unor volume simple și echilibrate, cu materiale și finisaje de calitate, durabile și armonizate cromatic. Acoperișurile vor fi realizate în forme specifice locuințelor individuale, cu pante adecvate condițiilor climatice locale.

Fațadele vor fi tratate unitar din punct de vedere arhitectural, fiind interzisă utilizarea materialelor sau finisajelor care pot afecta aspectul urbanistic al zonei. Echipamentele tehnice și instalațiile aparente vor fi integrate în arhitectura construcțiilor astfel încât să nu afecteze imaginea ansamblului rezidențial.

Aspectul exterior al clădirilor va respecta prevederile regulamentului local de urbanism și va contribui la realizarea unui cadru construit coerent și armonios.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se integreze în caracterul rezidențial al zonei și să asigure atât delimitarea proprietăților, cât și o imagine urbană unitară.

Împrejmuirile către spațiul public vor fi transparente sau semitransparente, realizate din grilaj metalic, lemn sau sisteme similare, putând fi prevăzute cu un soclu opac cu înălțimea de maximum 0,80 m. Acestea pot fi dublate de gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton decorativ către spațiul public. Porțile de acces se vor deschide

spre interiorul parcelei, iar tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al construcțiilor propuse.

Împrejurimile dintre proprietăți vor putea fi realizate din materiale durabile, cu respectarea prevederilor codului civil și a reglementărilor urbanistice aplicabile.

6. EFECTELE INVESTIȚIEI ASUPRA ZONEI

Impact asupra circulației

Implementarea prevederilor P.U.Z. contribuie la îmbunătățirea condițiilor de circulație prin modernizarea și lărgirea străzilor existente situate pe laturile nordică și estică ale zonei reglementate, în conformitate cu profilele stradale prevăzute prin P.U.G. al municipiului Miercurea-Ciuc. Totodată, pe latura vestică, adiacent drumului privat existent, se rezervă terenul necesar pentru o eventuală modernizare și lărgire a acestuia în viitor. Prezentul P.U.Z. nu reglementează drumul privat și nu modifică regimul juridic al acestuia, ci doar păstrează liberă suprafața necesară dezvoltării ulterioare a profilului stradal, în condițiile legii. Accesul la teren se realizează din strada Csiba, iar traficul generat de dezvoltarea propusă este redus și poate fi preluat de rețeaua rutieră existentă. Pentru fiecare parcelă destinată locuirii se vor asigura minimum două locuri de parcare în interiorul proprietății, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Accesul la teren se realizează din strada Csiba, iar soluția propusă permite conectarea eficientă a parcelelor la rețeaua stradală existentă. Totodată, pentru fiecare parcelă vor fi asigurate locuri de parcare în incinta proprietății, evitându-se ocuparea domeniului public cu parcaje.

Având în vedere dimensiunea redusă a dezvoltării propuse și destinația exclusiv rezidențială, traficul suplimentar generat va fi redus și va putea fi preluat fără dificultăți de infrastructura rutieră existentă.

Impact asupra vecinătăților

Funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul predominant rezidențial al zonei și cu prevederile planului urbanistic general al municipiului Miercurea-Ciuc. Dezvoltarea unor locuințe individuale cu regim redus de înălțime nu generează incompatibilități funcționale față de proprietățile învecinate.

Prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de proprietate și prin limitarea regimului de înălțime, se asigură condiții corespunzătoare de însorire, ventilare și protejare a intimității proprietăților învecinate.

Totodată, reglementarea terenului contribuie la dezvoltarea coerentă a unei zone aflate în proces de urbanizare, prin realizarea unei structuri parcelare și a unei infrastructuri adecvate funcțiunii de locuire.

Impact asupra mediului

Investiția propusă nu presupune desfășurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului, funcțiunea de locuire fiind una cu grad redus de poluare și cu efecte limitate asupra factorilor de mediu.

Prin reglementările urbanistice propuse se asigură menținerea unui procent ridicat de spații verzi la nivelul parcelelor, respectiv minimum 50% din suprafața fiecărei parcele, contribuind la menținerea unui echilibru între suprafețele construite și cele plantate.

Zona de protecție aferentă liniei electrice aeriene de înaltă tensiune este păstrată liberă de construcții. De asemenea, adiacent străzii Csiba este prevăzută o zonă verde de protecție, contribuind la crearea unui culoar verde și la integrarea peisagistică a dezvoltării propuse.

Racordarea la rețelele publice de apă și canalizare va asigura gestionarea corespunzătoare a apelor uzate și va elimina riscul apariției unor surse de poluare locală.

Beneficii pentru dezvoltarea zonei

Reglementarea urbanistică a terenului contribuie la valorificarea unei suprafețe de teren intravilan prevăzută prin P.U.G. pentru dezvoltarea locuirii și susține extinderea controlată a zonelor rezidențiale ale municipiului.

Principalele beneficii generate de investiție sunt:

- dezvoltarea fondului de locuințe al municipiului;
- realizarea și extinderea infrastructurii rutiere locale;
- transferul unei suprafețe de 1.294 mp în domeniul public pentru realizarea circulațiilor și a obiectivelor de utilitate publică;
- creșterea gradului de echipare edilitară a zonei;
- valorificarea eficientă a unui teren intravilan neconstruit;
- continuarea procesului de urbanizare într-o manieră coerentă și controlată.

Prin efectele sale, investiția contribuie la consolidarea funcțiunii rezidențiale în zona Ciba și la dezvoltarea armonioasă a municipiului Miercurea-Ciuc, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

7. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	Arie (mp)	% din total
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	Ccr	Căi de comunicație rutieră	587.00 mp	9.07 %
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	Ccr_r	Căi de comunicație rutieră - rezervă de teren pentru modernizarea și lărgirea drumului	359.00 mp	5.55 %
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	L1	Locuințe cu regim redus de înălțime	5176.00 mp	80.00 %
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	Va	Subzonă verde cu rol de agrement	348.00 mp	5.38 %
Total				6470.00 mp	100.00 %

8. CONCLUZII

Terenul studiat, situat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, localitatea componentă Ciba, este încadrat prin planul urbanistic general în subzona **UL1 – zonă de urbanizare destinată locuințelor cu regim redus de înălțime**, fiind prevăzut pentru dezvoltarea funcțiunii rezidențiale. În prezent, amplasamentul este neconstruit și necesită reglementare urbanistică detaliată în vederea valorificării potențialului său de dezvoltare.

Documentația de P.U.Z. propune organizarea coerentă a terenului prin parcelare, realizarea infrastructurii rutiere necesare, asigurarea accesului la utilități și stabilirea condițiilor de construire pentru dezvoltarea unei zone de locuințe individuale. Soluțiile propuse sunt în concordanță cu prevederile P.U.G. și R.L.U. și se integrează armonios în contextul urban existent.

Prin implementarea documentației se asigură:

- valorificarea unui teren intravilan destinat dezvoltării rezidențiale;
- extinderea și modernizarea infrastructurii locale;
- transferul terenurilor necesare circulațiilor și utilităților în domeniul public;
- crearea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltarea viitoare a zonei;
- protejarea elementelor de infrastructură existente și integrarea zonelor verzi în cadrul ansamblului propus.

Elaborarea planului urbanistic zonal este oportună și necesară pentru reglementarea unei zone de urbanizare prevăzute prin P.U.G., în vederea realizării unei dezvoltări rezidențiale coerente și sustenabile. Documentația creează cadrul legal și tehnic pentru organizarea terenului, realizarea infrastructurii și integrarea investiției în structura urbană a municipiului Miercurea-Ciuc.

Investiția contribuie la dezvoltarea fondului de locuințe, la completarea țesutului urban existent și la valorificarea eficientă a terenurilor aflate în intravilan, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că propunerea de reglementare urbanistică răspunde obiectivelor de dezvoltare ale zonei și respectă prevederile legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Șef proiect

arh. ALBE

Data: 08.07.

Întocmit:

arh. LÁSZLÓ Beáta

ARHITECTURA

ARHITECTURA