



PLAN URBANISTIC ZONAL
*pentru schimbarea destinației terenului intravilan din zonă de
locuințe cu regim redus de înălțime în zonă instituții și servicii*

BENEFICIAR: HINODE CAR EXPERT S.R.L.

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.

Proiect nr. 2946/2025
Faza: PUZ – Plan Urbanistic Zonal

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

Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)*
pentru
schimbare destinației terenului intravilan din zonă de
locuințe cu regim redus de înălțime în zonă instituții și
servicii

A. Prezentarea investiției propuse

1. Solicitant/beneficiar: **Hinode Car Expert S.R.L.**, cu sediul în municipiul Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita, CIF: 16455963

2. Imobil inițiator al documentației de urbanism:

Teren intravilan situat în municipiul **Miercurea-Ciuc**, str. Harghita, nr. FN, județul Harghita.

- **Nr. cadastral:** 62911
- **Suprafață:** 736 mp
- **Categoria de folosință:** fânească
- **Regim juridic:** proprietate privată, intabulată, fără sarcini

3. Amplasamentul:

Terenul este situat în municipiul **Miercurea-Ciuc**, str. Harghita, nr. FN, județul Harghita, în intravilanul localității. Suprafața totală este de **736 mp**, conform extrasului CF nr. 62911. În prezent, terenul este liber de construcții definitive, fiind ocupat doar de o construcție provizorie ce urmează a fi demolată.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord:** pârâu;
- **Est:** strada Csiba (acces principal), peste care se află alte parcele cu funcțiuni de locuire;
- **Sud:** strada Harghita, DN13A;
- **Vest:** zonă mixtă în dezvoltare, inclusiv un post trafa și alte loturi cu regim de construire redus, unele în curs de autorizare.

Zona nu se află în proximitatea unor monumente istorice, arii protejate sau zone de risc natural (alunecări de teren, inundații), conform prevederilor PUG în vigoare.

4. Scopul solicitării:

Se propune **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** în vederea **schimbării destinației terenului intravilan din zonă de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă de servicii**, pentru dezvoltarea unei activități economice compatibile cu funcțiunea propusă și cu vecinătățile existente.

5. Situația existentă a utilităților:

În zona amplasamentului sunt disponibile următoarele rețele edilitare:

- **Apă potabilă** – disponibilă pe strada Harghita
- **Canalizare menajeră** – disponibilă pe strada Harghita
- **Rețea electrică** – linie de joasă tensiune existentă pe str. Harghita
- **Gaze naturale** – disponibilă pe strada Harghita.

B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

Terenul propus pentru investiție este situat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, în zona străzilor Harghita și Csiba, într-un areal urban caracterizat printr-o funcțiune mixtă în evoluție, cu preponderență rezidențială și servicii de scară mică și medie.

Amplasamentul beneficiază de acces facil din DN13A și se învecinează cu funcțiuni compatibile, ceea ce permite integrarea firească a unei activități economice cu caracter de **servicii**, fără a genera disfuncționalități majore la nivel urbanistic sau de trafic.

Integrarea în contextul urban existent se realizează prin:

- **Schimbarea funcțiunii terenului** din zonă de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă destinată **instituțiilor și serviciilor**, conform necesităților identificate în zonă și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă urbană;
- **Valorificarea unei parcele intravilane construibile**, prin reconversia sa funcțională către o utilizare economică compatibilă cu reglementările PUG și caracterul zonei;

- **Menținerea echilibrului între spațiile construite și cele libere**, conform indicatorilor urbanistici existenți și propuși (POT, CUT), fără afectarea calității mediului urban și a vecinătăților;
- **Accesibilitate ridicată**, datorită poziționării favorabile la intersecția unor trasee rutiere importante (DN13A) și a racordării facile la infrastructura edilitară existentă;
- **Armonizarea regimului de înălțime și a volumetriei propuse** cu clădirile din imediata vecinătate, evitând contrastul arhitectural și păstrând un caracter unitar al frontului stradal;
- **Respectarea zonelor de protecție** față de pârau, drum național și infrastructura electrică aeriană de joasă tensiune, așa cum sunt marcate în planșa de reglementări.

Prin aceste măsuri, investiția propusă contribuie la consolidarea caracterului funcțional mixt al zonei, oferind posibilitatea dezvoltării unor servicii moderne, necesare și compatibile cu structura urbană existentă, fără a afecta negativ locuirea din jur.

C. Oportunitatea investiției

Investiția propusă – schimbarea destinației unui teren intravilan din zonă de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă de **servicii** – este justificată printr-o serie de factori urbanistici, economici și funcționali care susțin caracterul oportun și necesar al intervenției:

- **Amplasamentul terenului**, în imediata apropiere a unei artere importante (DN13A – str. Harghita), face ca terenul să fie mai potrivit pentru funcțiuni de tip servicii decât pentru locuire, în special datorită vizibilității, accesibilității și conectivității crescute;
- **Contextul urban al zonei**, aflată într-o tranziție funcțională spre o structură mixtă, permite integrarea armonioasă a unor servicii de interes local sau zonal, fără a afecta confortul locuințelor existente;
- **Disponibilitatea infrastructurii edilitare**, deja existentă în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), permite realizarea rapidă a investiției fără solicitări suplimentare asupra rețelelor urbane;

- **Necesitatea diversificării funcțiunilor urbane** în interiorul intravilanului existent, conform principiilor dezvoltării compacte și durabile, este în concordanță cu strategiile locale de urbanism;
- **Crearea de noi funcțiuni economice**, prin investiții private, contribuie la dinamizarea zonei și la valorificarea eficientă a terenului, cu efecte pozitive asupra atractivității și vitalității urbane.

Prin urmare, investiția propusă răspunde unei **nevoi reale și contextului urbanistic local**, fiind oportună din punct de vedere al integrării în zonă, al eficienței funcționale și al dezvoltării sustenabile a municipiului Miercurea-Ciuc.

D. Indicatori propuși

În conformitate cu intenția de reconversie funcțională și cu reglementările urbanistice generale aplicabile în zonă, se propun următorii indicatori urbanistici:

- **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim:** 50% (Se asigură o proporție echilibrată între spațiul construit și cel liber, adaptată funcțiunii de servicii.)
- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim:** 0.50 (Permite realizarea unor construcții cu un regim redus de înălțime și funcționalitate eficientă.)
- **Regim de înălțime maxim propus:** P, cu înălțime maximă la coamă/atic de 6,00 m.
- **Locuri de parcare:** Se va asigura minim **1 loc de parcare pentru fiecare unitate funcțională**, în interiorul amplasamentului, conform normelor tehnice și funcțiunii desfășurate (birou, atelier, sediu administrativ etc.).
- **Retrageri față de limitele parcelei:**
 - Față de aliniamentul stradal (str. Harghita): **minim 10,00 m**
 - Față de aliniamentul stradal (str. Csiba): **minim 3,00 m**
 - Față de limita spre vest: **la limita de proprietate**
 - Față de limita spre nord: **minim 8,00 m**

Retragerile sunt propuse în scopul asigurării unei bune relații cu vecinătățile, accesibilitate, iluminare naturală și organizare funcțională a parcelei, inclusiv pentru circulații și spații verzi de acompaniament.

E. Împrejmuiri

Împrejmuirea terenului se va realiza într-un mod unitar și discret, adaptat funcțiunii de servicii propuse și în concordanță cu specificul zonei.

Caracteristici propuse pentru împrejmuire:

- **Tip gard:** gard transparent, realizat din **plasă metalică**, cu soclu minimal sau fără soclu, dublat cu gard viu;
- **Înălțime maximă:** **1,50 m** pe toate laturile, inclusiv spre spațiul public;
- **Materiale utilizate:** metal vopsit în câmp electrostatic sau plasă rigidă, în culori neutre (gri, antracit, negru mat);
- **Gardul va fi retras corespunzător față de aliniamentele stabilite**, fără a obstrucționa zonele de protecție față de DN13A și pârau, conform planșei de reglementări urbanistice.

Împrejmuirea propusă va avea un **caracter permeabil vizual**, cu impact minim asupra peisajului stradal, integrându-se coerent în imaginea urbană a zonei și menținând o relație deschisă cu spațiul public.

F. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirea propusă va avea o **arhitectură contemporană**, adaptată funcțiunii de servicii și caracterului urban în formare al zonei. Se va urmări o integrare coerentă în peisajul construit, în special ținând cont de vecinătatea unei construcții cu funcțiune similară.

1. Volumetrie și regim de înălțime

- Regim de înălțime propus: **P**, cu **înălțime maximă la coamă/atic de 6,00 m**;
- Volumetrie **compactă, modernă**, cu linii simple, clare și proporții echilibrate;
- Fațadele vor fi tratate **simetric sau modular**, cu accent pe transparență în zona de acces și spre strada principală.

2. Materiale și finisaje exterioare

- **Fațade finisate** cu materiale contemporane: **tencuieli decorative în nuanțe neutre** (gri deschis, alb, antracit), **panouri compozite metalice** sau **elemente de sticlă** în zonele vitrate;
- **Soclu tratat** cu **piatră naturală**, **placaj ceramic** sau **tencuială de soclu**, în scop de protecție, durabilitate și coerență estetică;
- Acoperiș **tip terasă sau cu pante reduse**, în funcție de soluția arhitecturală aleasă, tratat discret și coerent cu volumul construcției;
- Tâmplărie exterioară din **aluminu sau PVC**, în culori închise, fără stridente.

3. Elemente arhitecturale și detalii

- Compoziție simplă, funcțională, cu **zone vitrate generoase** către stradă și **accesuri clar marcate**;
- Posibilă utilizare de **rame metalice**, **sticlă securizată** și **finisaje mate**, pentru un aspect profesional și urban;
- **Cornișe, copertine sau elemente de umbrire** pot fi incluse, în special în zona intrării, pentru a evidenția accesul și a asigura confort climatic;
- Se evită elementele decorative excesive, în favoarea **clarității formale și a expresiei funcționale**.

4. Relația cu spațiul public și imaginea ansamblului

- Fațada orientată spre **strada Harghita** va fi tratată reprezentativ, având **transparență și deschidere** către public;
- Se va menține **continuitatea vizuală** și **echilibrul arhitectural** în raport cu construcțiile existente în vecinătate, în special cele cu funcțiuni similare;
- Imaginea ansamblului va fi una **unitară, modernă, profesională**, fără a perturba caracterul general al zonei.

G. Utilizări admise

Terenul analizat se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc și se propune includerea sa într-o **zonă funcțională destinată serviciilor**, cu regim redus de înălțime și compatibilitate urbană ridicată.

Utilizările admise vor include:

- **Spații pentru servicii administrative, comerciale sau profesionale**, precum: birouri, agenții, sedii de firmă;
- **Spații pentru prestări servicii**, cum ar fi: întreținere, consultanță, activități de reprezentanță, logistică ușoară;
- **Showroomuri sau săli de prezentare** (inclusiv pentru produse auto, electroIT, mobilă, etc.), cu suprafețe vitrate și acces public;
- **Spații tehnice, spații de depozitare aferente activităților de servicii**, dacă sunt complet integrate în clădirea principală și nu generează disconfort în vecinătate;
- **Anexe necesare funcționării activităților** (grupuri sanitare, spații administrative, vestiare etc.);
- **Parcaje și platforme de acces în interiorul amplasamentului**, dedicate exclusiv activității funcționale propuse;
- **Spații verzi de acompaniament și zone de acces pietonal.**

Toate utilizările propuse trebuie să fie **compatibile cu locuirea existentă în zonă**, să respecte regimul de înălțime stabilit și să nu genereze disfuncționalități (zgomot, trafic intens, poluare vizuală sau olfactivă).

H. Condiții pentru funcțiunile complementare

În cadrul parcelei propuse pentru zonă de servicii, pot fi integrate **funcțiuni complementare** care susțin și eficientizează activitatea principală, cu condiția respectării următoarelor cerințe:

- **Funcțiunile complementare admise pot include:**
 - spații tehnice și administrative;
 - birouri și recepții;
 - spații de așteptare, grupuri sanitare, vestiare pentru personal;

- spații de depozitare de mici dimensiuni aferente activității principale;
- eventuale spații comerciale de prezentare, exclusiv cu caracter secundar.

Condiții de compatibilitate:

- Aceste funcțiuni trebuie să fie **integrate în construcția principală** sau să aibă un caracter subordonat acesteia (nu construcții autonome);
- Nu trebuie să **genereze trafic suplimentar** semnificativ față de cel estimat pentru funcțiunea principală;
- Nu trebuie să afecteze **confortul fonic, vizual sau olfactiv** al vecinătăților;
- Nu se admite amplasarea de **unități comerciale independente**, restaurante, ateliere productive sau spații publice cu regim intens de utilizare.

Funcțiunile complementare trebuie să fie **strict legate de activitatea de servicii propusă** și să contribuie la eficiența, coerența și sustenabilitatea utilizării terenului.

I. Utilizări interzise

Pentru menținerea unui caracter urban coerent și compatibil cu funcțiunile de servicii, pe terenul reglementat prin prezentul PUZ **nu sunt permise următoarele utilizări:**

- Activități cu caracter **industrial**, de producție sau de prelucrare a materiilor prime;
- **Depozite en-gros**, baze logistice de mari dimensiuni sau platforme de încărcare–descărcare în aer liber;
- **Spații comerciale de tip supermarket, hipermarket**, centre comerciale sau unități cu flux ridicat de clienți;
- **Unități de alimentație publică** cu regim extins (restaurante, fast-food, cafenele cu terase);
- **Activități de divertisment** (cluburi, săli de jocuri, discoteci etc.);
- Amplasarea de **construcții provizorii** (containere, barăci metalice, rulote etc.) în mod permanent;

- **Panouri publicitare de mari dimensiuni** care pot afecta imaginea urbană sau siguranța circulației;
- Orice utilizare care contravine funcțiunii de servicii propuse sau **afectează negativ vecinătățile rezidențiale** adiacente.

Regimul de utilizare interzis urmărește să prevină apariția de **disfuncționalități, aglomerare, poluare și neconcordanțe cu caracterul urban existent.**

J. Asigurarea acceselor și utilităților

1. Accese auto și pietonale

- **Accesul principal către parcelă se va realiza din strada Csiba**, care oferă posibilitatea unui acces facil și sigur, având caracter de stradă secundară, cu trafic redus;
- Accesul auto va fi asigurat printr-o **alee de acces proprie**, dimensionată conform normativelor pentru clădiri cu funcțiuni de servicii, permițând circulația autovehiculelor ușoare și a celor de intervenție;
- Accesul pietonal va fi separat de cel auto, prin **amenajarea de trotuare și trasee pietonale dedicate**, cu material antiderapant și semnalizare corespunzătoare;
- Se va asigura **vizibilitate corespunzătoare la ieșirea în strada Csiba**, cu retrageri și tratamente adecvate ale gardului și vegetației;
- În incintă se vor amenaja **locuri de parcare și platforme de întoarcere**, astfel încât accesul să fie fluent și să nu perturbe circulația în zonă

2. Racorduri la utilități edilitare

- Terenul este **racordat la rețelele urbane existente** de pe str. Harghita, ceea ce permite utilizarea eficientă a infrastructurii disponibile fără investiții suplimentare în rețele publice;
- **Apă potabilă:** racordare la rețeaua publică, cu contorizare individuală;
- **Canalizare menajeră:** racord la rețeaua publică, cu cămin de inspecție la limita proprietății;
- **Energie electrică:** branșament de joasă tensiune, cu posibilitatea integrării de surse regenerabile (panouri fotovoltaice);
- **Gaze naturale:** rețea disponibilă, cu posibilitate de racordare în funcție de necesitățile funcționale;

- **Sistem de colectare a apelor pluviale:** colectare și infiltrare în incintă, cu asigurarea scurgerii controlate și fără descărcare directă în pârâu;
- **Iluminat exterior:** asigurat de beneficiar, cu corpuri LED montate în zona de acces și parcaj.

K. Consecințe economice și sociale preconizate

Proiectul propus, ce vizează reconversia unei parcele intravilane din zonă de locuințe în zonă de servicii, generează o serie de **efecte pozitive** la nivel local, atât din punct de vedere economic, cât și social:

- **Valorificarea eficientă a terenului intravilan,** prin introducerea unei funcțiuni active, compatibile cu dezvoltarea urbană durabilă;
- **Diversificarea ofertei de servicii** în zonă, contribuind la acoperirea unor nevoi locale sau zonale neadresate în prezent;
- **Dezvoltarea economică locală,** prin stimularea investițiilor private, crearea de locuri de muncă și atragerea de noi activități conexe;
- **Îmbunătățirea imaginii urbane** a zonei, prin realizarea unei construcții cu aspect modern, bine integrată în contextul existent;
- **Creșterea atractivității zonei** pentru potențiali investitori și beneficiari de servicii, consolidând caracterul funcțional mixt al zonei;
- **Folosirea rațională a infrastructurii existente,** fără a suprasolicita rețelele edilitare sau circulația rutieră.

Investiția propusă nu generează disfuncționalități majore, nu presupune relocări de populație și nu afectează negativ vecinătățile, fiind **aliniată obiectivelor de dezvoltare urbană coerentă** și sustenabilă a municipiului Miercurea-Ciuc.

L. Categoriile de costuri suportate:

Toate costurile aferente realizării investiției vor fi suportate de către **beneficiarul privat – Hinode Car Expert S.R.L.**, din surse proprii. Acestea includ:

- **Cheltuieli pentru elaborarea documentației de urbanism** (Plan Urbanistic Zonal și avizele aferente);
- **Costurile legate de autorizarea construcției și obținerea avizelor tehnice;**

- **Execuția lucrărilor de construire**, inclusive racordurile, a rețelelor edilitare interioare și a platformelor de acces;
- **Branșamentele la utilități** și amenajările exterioare (garduri, parcaje, spații verzi);
- **Întreținerea și operarea investiției**, pe toată durata funcționării acesteia.

Municipalitatea nu va suporta cheltuieli publice directe în legătură cu implementarea acestei investiții.

Șef proiect,
arh. ALBERT Martin

Întocmit
arh. LÁSZLÓ Beáta

Miercurea Ciuc,
iunie 2025

