



Nr. înreg.: 24653 / 05.05.2022  
exemplar nr. 1 din 2



Aprobat  
Viceprimar,  
Bors Béla

Ca urmare a cererii adresate de **ING SERVICE SRL**, reprezentată prin **Benkő István-Tivadar**, cu sediul în județul **Harghita**, municipiul **Miercurea-Ciuc**, strada **Zorilor**, nr. **73**, cod poștal **530153** înregistrată cu nr. **24490** din **04.05.2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2011, Art. 32, alin. (3) privind emiterea avizului de oportunitate, Vă comunicăm următoarele:

## AVIZ DE OPORTUNITATE

**Nr. 04 din 05.05.2022**

*-Revizuit la data de 27.06.2022 – corectat suprafața reglementată (Capitol 1)-*

Pentru „**ELABORARE PUZ**”, strada **Zorilor**, nr. fn., identificat prin plan de situație anexat, generat de imobilele cu CF nr. 51920, 51919 și 51918, solicitat în scopul reglementării urbanistice – zona de urbanizare **UEt – Activități economice cu caracter terțiar**, având suprafața totală de 20.124 mp.

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal (PUZ):

<b>Parcele incluse în PUZ:</b>				
	<b>CF nr.</b>	<b>CF cad.</b>	<b>Categoria de folosință</b>	<b>Suprafața [mp]</b>
1	51918	1995/N	fâneată	10.067
2	51919	4165/N	fâneată	9.141
3	51920	4166/N	altele	926
<b>Total</b>				<b>20.134</b>

Conform planșa AO-3 'Situația existentă', zona studiată este delimitată la *nord-est* de drumul de acces str. Zorilor, la *sud-est de teren cu construcții*, la *sud-vest* și *nord-vest* de teren extravilan.

### 2. Categoria funcțională a dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018: zona de urbanizare **UEt – activități economice cu caracter terțiar**, cu obligativitatea întocmirii unui PUZ în vederea viabilizării a terenurilor.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- procent maxim de ocupare a terenului (POT): **70%**
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): **2.4**
- regim de înălțime nu poate depăși: **P+2+M - solicitat**  
**P+3+M / P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R - conform RLU**  
**(D-demisol, P-parter, M-mansardă, E-Etaj, R -nivel retras)**



**Mansardă**, conform Regulamentului local de urbanism (RLU) aferent PUG, aprobat cu HCL nr. 376/2018, anexa nr.3: spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m
- parapetul mansardei nu va depăși 1.50 m, de la cota finită de călcare a nivelului. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt: conform PUZ, dar nu mai mult de **16 m**
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt: conform PUZ, dar nu mai mult de **20 m**
- amplasarea clădirilor față de aliniament: minim **10m**;
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară ale parcelelor: minim **5m**; respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: minim **5m**; respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### 4. Reglementări obligatorii și dotări de interes public:

##### 4.1. Soluții de parcelare:

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp și front la stradă de minim 50 m.

**4.2. Pentru viabilizarea** întregii zone, se va urmări cedarea domeniului public al unui procentaj de minimum 25% din totalul ariei parcelelor.

##### 4.3. Spațiile verzi:

4.3.a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.

4.3.b) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

4.3.c) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

##### 4.4. Privind accesesele propuse:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu respectarea prevederilor Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobare prin Ordinul transporturilor nr. 49/1998 respectiv a prevederilor anexei nr. 4 din Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525.

**4.5. Privind parcarile** propuse: se va asigura necesarul de parcaje – conform anexa nr.2 din Regulament Local de Urbanism: Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.



Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

#### 4.6. Categoriile de costuri suportate:

4.6.a) Având în vedere că în strategia integrată a dezvoltării urbane (SIDU) a municipiului zona nu este categorizată ca și zonă prioritară de dezvoltare, prezentul aviz de oportunitate se emite condiționat de **suportarea tuturor costurilor necesare executării lucrărilor de realizare a căilor de acces (carosabile), și realizarea rețelelor edilitare publice necesare.**

4.6.b) **Emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de realizarea drumului de acces** în regim de organizare de șantier (carosabil, rigolă și trotuar), respectiv a tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică, de gaz) prin grija și din bugetul investitorului, proprietarilor de teren.

4.6.c) Cedarea terenurilor în domeniu public se va face după realizarea căilor de acces, și al tuturor utilităților publice necesare și înaintea emiterii autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse.

4.6.d) În documentația finală a planului urbanistic zonal (PUZ) se vor reglementa la un capitol special, regimul și parametrii tehnici a căilor de acces și a utilităților publice care se vor executa cât și etapizarea privind realizarea acestor lucrări corelate cu cedarea porțiunilor de parcele necesare domeniului public (când, și în ce ordine se pot executa lucrările și operațiunile cadastrale).

#### 5. Capacități de transport admise: vehicule de transport persoane și marfă.

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism nr. 885 din 16.12.2021
- studiu topografic vizat OCPI Harghita, studiu geotehnic
- avizul Consiliul Județean Harghita prin Instituția Arhitectului șef
- avizul arhitectului șef al Municipiului Miercurea-Ciuc fundamentat de CTATU
- avizul Comisiei de urbanism al Consiliului Local al UATM Miercurea-Ciuc
- avizul Administratorului Drumului și Poliției Rutiere conform Ordin 43/1997, art. 52.
- avizul Agenției Naționale pentru Arii Protejate ;

#### 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 885 din 16.12.2021 emis de Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc în scopul „ELABORARE PUZ”, strada Zorilor nr. fn. Planul urbanistic zonal a fost analizat în ședința CTATU, procesul verbal nr. 08 din 21.04.2022 al CTATU, anexat. Achitat taxa de: 25 lei, conform operațiunii bancare în serviciul OTPdirect, din data de 07.04.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de...

**Arhitect șef**

arh. Albert Sándor

Miercurea-Ciuc, 05.05.2022

Red: Oláh Mónika

Str. Mihail Sadoveanu nr. 4, 530103 Miercurea-Ciuc, Jud. Harghita, România

E-mail: urban@szereda.ro | www.szereda.ro