



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
GHEORGHENI
www.gheorgheni.ro

HOTĂRÂREA nr.5/2017

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajarea unui teren extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n, județul Harghita – „Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire”

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de 19 ianuarie 2017

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 211/20176 a Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Cererea S.C. Panorama Turist S.R.L., reprezentat prin Csibi Bela – privind PUZ pentru „Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire” – înregistrată la Municipiul Gheorgheni cu nr. 17587/2016;
- Referatul de specialitate al *Direcției generale tehnică și de urbanism – Compartiment urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gheorgheni – înregistrat sub nr. 212/2017;
- H.C.L. nr. 20/2012, privind aprobarea „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”
- H.C.L. nr.16/2013, privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General în vigoare și al Regulamentului General de Urbanism aferent Municipiului Gheorgheni – modificat prin H.C.L. nr. 244/2015;
- Certificatul de urbanism nr. 34/2016, privind Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire”, pe terenul extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n, județul Harghita;
- Avizul prealabil de oportunitate 2/2016 al Primarului Municipiului Gheorgheni – nr.înreg. 4064/2016;
- PUZ pentru „Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire” elaborat de S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni – Proiect nr. 463;
- Avizul nr. 23/2016 al Arhitectului șef al Consiliului Județean Harghita ;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 7558/2016, privind *Planul Urbanistic Zonal pentru Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire*”, pe terenul extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n, județul Harghita;
- raportul comisiei de specialitate constituite din cadrul Consiliului Local Gheorgheni:
 - *Urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;*

În baza prevederilor:

- Cap. VII, art.91, alin. (2), art.94, lit.a) din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată r2, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.86/2014, pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Ordonanța de urgență nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.c) și alin.(5),lit.c) și ale art.45, alin.(2) lit.e) coroborat cu art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal* pentru „*Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire*” pe terenul extravilan în suprafața totală 2.500,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu f.n., județul Harghita – elaborat de S.C. *LARIX STUDIO S.R.L.* din Gheorgheni, Proiect nr. 463, Anexă la prezenta – beneficiar S.C. *Panorama Turist S.R.L.* din Ditrău.

(2) Terenul extravilan în suprafață totală 2.500,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu f.n., județul Harghita se identifică prin: CF 51576 Gheorgheni, nr.cad. 3014, teren arabil, este proprietatea S.C. *Panorama Turist S.R.L.*

(3) Se aprobă scoaterea definitivă a terenului identificat la alin. (2) din extravilan și trecerea în intravilanul municipiului Gheorgheni, potrivit legislației în vigoare.

(4) Termenul de valabilitate a *Planului Urbanistic Zonal* pentru *Construire locuință de serviciu, anexă (depozit pentru utilaje) și împrejmuire* este de 20 (douăzeci) ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.2 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: *Primarul Municipiului Gheorgheni, Direcția generală tehnică și de urbanism – Compartiment urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Art.3 – Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Harghita, Primarului Municipiului Gheorgheni, *Direcției generale tehnică și de urbanism – Compartiment urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și S.C. *Panorama Turist S.R.L.* prin grija *Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu*.

Gheorgheni, la data de 19 ianuarie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Málnási Huba István



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,



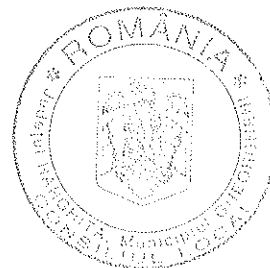
Nagy István

Proprietar:

S.C. PANORAMA TURIST S.R.L.
com. Ditrău, str. Morii nr. 4., jud. Harghita

Anexă

la HCL nr. 5/2017



PLAN URBANISTIC ZONAL

Extravilanul municipiului Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n. (postată
Mezőközép)

Proiect nr. 463, Faza P.U.Z.

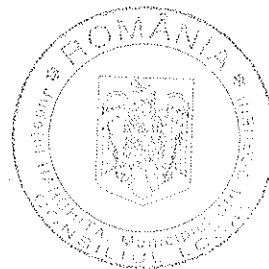
BIROU . DE . ARHITECTURA . URBANISM . RESTAURARE

.....
JUDETUL . HARGHITA . 535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A .
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007 . C.U.I. : 22841202 .
CONT NR. RO 908TRLO21O12O2F26819XX . BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 : 0730.118.669 : 0742.010.144

office@larixstudio.ro



LISTĂ DE SEMNĂTURI



Proiect nr.: 463

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU, ANEXĂ (DEPOZIT PENTRU UTILAJE) ȘI ÎMPREJMUIRE**

În mun. Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n. (postata Mezőközép), jud. Harghita

Faza: **P.U.Z.**

Proprietar: **S.C. PANORAMA TURIST S.R.L.**
com. Ditrău, str. Morii nr. 4., jud. Harghita

Proiectant general: **s.c. LARIX STUDIO s.r.l.** cu sediul în mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/A, cod 535500, jud. Harghita

șef proiect / proiectat:
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS



proiectat / desenat:
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

manager proiect:
-arh. MADARAS PÉTER



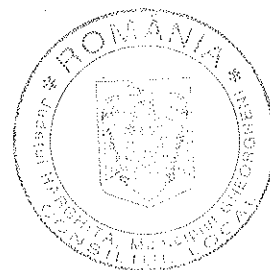
CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

NR. _____ / _____

Secretarul Comisiei,

BORDEROU



A) CONȚINUTUL MEMORIULUI GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date generale
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

- 1. Dispoziții și recomandări generale
- 2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- 3. Zonificare funcțională
- 4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

A). MEMORIU GENERAL



1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunile propuse de servicii (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje) cu celelalte activități specifice zonei studiate – servicii, comerț, locuire, producție agricolă, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată cuprinde terenuri în extravilan, este poziționată în partea nord-vestică a localității Gheorgheni, la intrarea dinspre comuna Lăzarea, învecinându-se cu terenuri agricole (arabile) în extravilan și cu intravilanul municipiului. Zona - la scară largă - are potențial de dezvoltare sporit datorită poziției favorabile periferice, la ieșirea din localitate spre mun. Toplița.

În Planul Urbanistic General nou, aflat în curs de aprobare zona este cuprinsă în intravilanul propus.

Situl format dintr-un singur lot, proprietatea persoanei juridice S.C. PANORAMA TURIST S.R.L., este amplasat adiacent drumului E578 (str. Nicolae Bălcescu) se află într-o zonă evolutivă, cu diferite investiții recente: centru comercial, benzinărie, pensiune, showroom și service auto, etc. fără reglementare unitară sau valoare deosebită. În vecinătatea vestică a lotului este în curs de inițiere realizarea unui complex rezidențial.

Conform C.U. nr. 34 din 18.02.2016, eliberat de mun. Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului, în extravilan.

Conform prevederilor Legii 350/2001 și Legii 50/1991 autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia; Ulterior aprobării Planului General de Urbanism (P.U.G.) pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), aprobate potrivit legii.

Terenul reprezintă teritoriu din extravilanul mun. Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n. (postata Mezőközép), jud. Harghita, pe care se propune amplasarea de construcții cu funcțiune de servicii pe lotul aflat în proprietatea beneficiarului.

În cadrul investiției este preconizată realizarea a mai multor construcții, în etape consecutive: locuință de serviciu, depozit pentru utilaje și împrejmuire. Profilul firmei este de servicii legate de transport persoane.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, folosința actuală este de teren arabil. Lotul este poziționat pe un teren cu relief submontan, cu înclinare slabă în direcția vestică, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă (teren agricol - arabil), fără arbori.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 02 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Harghita, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:



- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni:
 - servicii (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje);
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în extravilanul municipiului Gheorgheni, având destinația de teren agricol (arabil) – prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru servicii S (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 34 din 18.02.2016, eliberat de mun. Gheorgheni;
- extras CF nr. 51576, nr. cad. 3014, S= 2500 mp;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de s.c. Topcalc s.r.l.;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. Mun. Gheorgheni;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul aflat pe latura nordică a străzii Nicolae Bălcescu (drumul E578), este în extravilan și se învecinează cu terenuri agricole (arabile) în extravilan. Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

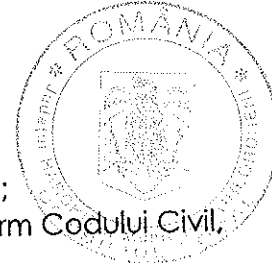
Lotul este amplasat în afara localității, pe partea nordică a străzii Nicolae Bălcescu (drumul E578), la o distanță de cca. 40 m de intravilan, într-o zonă cu funcțiuni mixte, evolutivă, cu investiții recente. Situl este accesibil direct din str. Nicolae Bălcescu (drumul E578). Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 0,25 Ha teren extravilan amplasat în zona perimetrală a mun. Gheorgheni, învecinându-se cu terenuri agricole - arabile, neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul economic:

- folosința actuală: teren arabil;
- destinația conform P.U.G. aprobat: teren în extravilan;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.



Regimul tehnic:

- propus: P.O.T., C.U.T. – se vor stabili prin P.U.Z.;
- regimul de aliniere a terenului față de drumuri – se va stabili prin P.U.Z.;
- retragerile față de proprietățile vecine – se vor stabili prin P.U.Z. conform Codului Civil, Inspectoratul pentru situații de urgență;
- conform P.U.G. și R.L.U. aprobat pentru mun. Gheorgheni, asupra terenului situat în extravilan nu este instituit regim urbanistic special;
- înălțimea maximă a construcțiilor – se vor stabili prin P.U.Z.;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;
- echiparea cu utilități : există posibilitate de racordare la rețeaua municipală de apă potabilă și la rețeaua electrică; în zonă nu există rețea de distribuție de canalizare menajeră racordată la sistemele centralizate. Beneficiarul este obligat să realizeze soluție de echipare în sistem individual.

Regimul juridic:

- amplasament: extravilanul mun. Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.n. (postata Mezőközép) ;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extras CF nr. 51576, nr. cad. 3014, S= 2500 mp;
- natura proprietății: propr. privată -S.C. PANORAMA TURIST S.R.L.;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format dintr-un singur lot, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică nord-vestică a localității, la ieșirea din localitate spre mun. Toplița, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- limita intravilanului și limita construită a mun. Gheorgheni: 40 m spre est;
- DN12 / E578 (Miercurea-Ciuc – Gheorgheni - Toplița): 0 m.

Aspectul arhitectural este modern, cu hale comerciale și construcții cu diferite servicii (spălătorie auto, pensiune, benzinărie, etc.). Construcțiile existente mai îndepărtate sunt case de locuit tradiționale și moderne cu regim de înălțime generale P și P+1 (M).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, cu înclinare slabă de la vest spre est, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale, pentru care se va solicita aviz al Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Județului Harghita, pentru realizarea construcțiilor preconizate, respectiv scoaterea terenului necesar pentru construire din circuitul agricol.

Date geotehnice:

Studiul geotehnic este în curs de execuție.

2.4. Circulația

Accesul carosabil va fi asigurat de pe str. Nicolae Bălcescu (drumul E578). Strada are îmbrăcăminte definitivă (asfalt).

În interiorul lotului se propune o cale de acces pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la locuința de serviciu și la anexă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (terenuri arabile), fără construcții.

- disfuncționalități

- lipsa rețelei de canalizare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

- avantaje

- racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă potabilă;
- drum de acces cu îmbrăcăminte definitivă;

- accesibilitate prin poziția favorabilă pe drumul E578;
- posibilitate de dezvoltare spațială.



2.6. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua municipală de apă potabilă și la rețeaua electrică, însă nu există rețea de canalizare, și nici prevederi de investiții în vederea prelungirii sistemului comun. În acest caz se va adopta soluția unui sistem propriu, cu bazin vidanjabil.

Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

2.7. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSPA 0033 - Depresiunea și Munții Giurgeului, la o distanță de cca. 651 m de aceasta.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

În activitățile de servicii și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă va fi racordată la rețeaua municipală, iar canalizarea se va racorda la bazin vidanjabil etanșizat. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțul de la stradă.

2.8. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru **amenajare zonă destinată pentru servicii și organizarea terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

1. zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă destinată pentru servicii (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje);
2. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
3. organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca parcare auto și zonă verde plantată.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în P.U.G.-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în extravilanul localității cu folosința actuală de teren arabil.

Prin cele specificate în C.U. emis de mun. Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru servicii, cu introducerea terenului în intravilan.

Este de menționat că noul Plan Urbanistic General al municipiului este în curs de elaborare, în care zona studiată fiind cuprinsă în extinderea intravilanului ca zonă cu funcțiune mixtă: locuire, servicii și spații verzi plantate, agrement, sport. Totodată în vecinătatea vestică a lotului este în curs de inițiere realizarea unui complex rezidențial.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei. Prin Regulament și planșele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi sau arbori locali cu creștere medie. Se prevede realizarea unei fâșii verzi conform plan situație propusă pentru obturarea impactului vizual al centrului comercial Slager, la intrarea dinspre comuna Lăzarea.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere aferente accesului amenajat.

În interiorul terenului se propune o cale de acces pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la locuința de serviciu și la anexă.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă destinată pentru servicii – S – (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje), cu încadrarea în intravilanul localității.

Prin proiect se preconizează construirea unei locuințe de serviciu (P+M), și unei anexe (P) cu amenajările aferente. Construcțiile vor avea caracter definitiv.

Amplasarea construcțiilor se va face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată și parcare pavată.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV					
	Zonificare funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
		[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
Ta	Zonă cu funcțiune nereglementată				
	Terenuri agricole aflate în extravilan	2500	100,0%	-	-
S	Zonă servicii				
	Teren construibil din care:				
	Construcții existente	-	-	-	-
	Suprafață construibilă	-	-	1063	42,5%
	Circulație pietonală și auto	-	-	1277	51,1%
	Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată			160	6,40%
TOTAL		2500	100,0%	2500	100,0%

P.O.T. = 25%

C.U.T. = 0,5

Regim de înălțime = P+M

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 25%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,5.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele P.U.Z., reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre est și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile) – pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru locuințe, agrement, sport, sau servicii aferente acestor funcțiuni, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

1. Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
2. Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
3. Se vor respecta aliniamentele definite, în special cel față de drum;
4. Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
5. Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
6. Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există utilități, există posibilitate de racordare la sistemul municipal de apă potabilă și la rețeaua electrică existente în str. Nicolae Bălcescu. Pe baza informațiilor primite de la organele competente ale administrației publice locale, la această oră nu există prevederi de investiții - nici pe termen lung privind prelungirea sistemului de canalizare a localității, rezolvarea canalizării a zonei se propune să fie realizată - în această etapă - pe plan local, prin racord la bazin vidanjabil etanșeizat.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă municipală existentă în str. Nicolae Bălcescu.

Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la bazin vidanjabil etanșeizat, care se va vidanja periodic pe bază de contract, materialul fiind transportat la stația de epurare a localității.

Încălzirea se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în str. Nicolae Bălcescu.

Canalizarea apelor pluviale se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre șanțurile existente la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 2500 mp, aflată în proprietatea privată a beneficiarului.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenului total cu împrejurii ușoare din materiale naturale sau gard viu. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

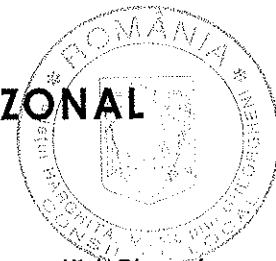
În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.



Gheorgheni,
aprilie, 2016

Șef Proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: arh. Györfy László-Miklós

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



1. Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 34 din 18.02.2016.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru tipurile de construcții și amenajările propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile arabile din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii (locuință de serviciu și depozit pentru utilaje) și amenajările specifice activității.

Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarului;
- construcțiile se vor amplasa pe baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea retragerii față de stradă și de limitele terenului;
- vor fi amenajate spații verzi, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural; Se prevede realizarea unei fâșii verzi conform plan situație propusă pentru obturarea impactului vizual al centrului comercial Slager, la intrarea dinspre comuna Lăzarea.
- se vor amenaja căi de comunicații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Autorizarea acestor construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

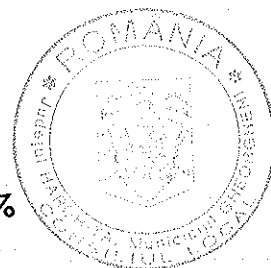
În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent - aprobat.

Pe lotul amenajat se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- **locuință de serviciu** cu funcțiuni de birouri și administrație. Clădirea va fi direcționată de preferință nord-sud, cu fațada de acces pe latura sudică și funcțiunile principale spre sud, est și vest, asigurând o însoțire cât mai optimă funcțiunilor principale, în amplasarea lor luându-se în considerare caracteristicile terenului și legăturile funcționale;
- **anexă** cu funcțiunea de depozit pentru utilaje, va fi amplasată în spatele locuinței de serviciu.

- alei carosabile acces;
- alei pietonale pavate;

- Coeficientul de ocupare a terenului (P.O.T) nu va depăși max. 25%
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de maxim la 0,5



Categorii de materiale de construcții:

- se permite utilizarea numai a **materialelor de construcții clasice și naturale**, în culori naturale în armonie cu peisajul;
- pentru toate clădirile se vor utiliza, de preferință finisaje clasice, tencuială, lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori de preferință tip țiglă ceramică (fără efect negativ asupra mediului);

Plantații:

- în zona de acces – gazon decorativ, vegetație ornamentală;
- Se prevede realizarea unei fâșii verzi conform plan situație propusă pentru obturarea impactului vizual al centrului comercial Slăger, la intrarea dinspre comuna Lăzarea.;
- în spațiile interioare ale incintei se prevăd: gazon decorativ, arbuști, plante floricole;

Restricții:

- se vor utiliza materiale de construcții clasice și naturale, specifice zonei, în așa fel încât să se îmbine armonios cu aspectul natural deosebit al zonei;
- se interzic învelitorile de tip ondulate, tablă metalică zincată și țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.
- se interzice orice activitate industrială, de producție sau de natură poluantă

3. Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii lotului în – **zona S** – zonă destinată pentru servicii, cu încadrarea în intravilanul localității.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.



Gyrfi 2

Gheorgheni,
aprilie, 2016

Șef Proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: arh. Györffy László-Miklós