

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

**HOTĂRÂREA nr.6/2017**

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajarea unui teren extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, postata Mocsar, f.n, județul Harghita – „Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu ”*

*Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni*

în ședința ordinară din data de 19 ianuarie 2017

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 213/20176 a Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Cererea d-lui Bartha Jozsef – privind PUZ pentru „Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu” – înregistrată la Municipiul Gheorgheni cu nr. 17598/2016;
- 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. 214/2017;
- 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. 133/2016, privind Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu”, pe terenul extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, postata Mocsar, f.n, județul Harghita;
- Avizul prealabil de oportunitate 3/2016 al Primarului Municipiului Gheorgheni – nr.înreg. 7536/2016;
- PUZ pentru „Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu” elaborat de S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni – Proiect nr. 469;
- Avizul nr. 22/2016 al Arhitectului șef al Consiliului Județean Harghita ;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 9730/2016, privind *Planul Urbanistic Zonal pentru Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu*, pe terenul extravilan, situat în municipiul Gheorgheni, postata Mocsar, 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 1/2 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,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal* pentru „Construire depozit utilaje agricole și locuință de serviciu” pe terenul extravilan în suprafața totală 1.200,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, postata Mocșar f.n., județul Harghita – elaborat de S.C. *LARIX STUDIO S.R.L.* din Gheorgheni, Proiect nr. 469, Anexă la prezenta – beneficiar Bartha Jozsef din Gheorgheni.

(2) Terenul extravilan în suprafață totală 1.200,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, postata Mocșar f.n., județul Harghita se identifică prin: CF 55149 Gheorgheni, nr.cad. 2589, teren arabil, este proprietatea d-lui Bartha Jozsef și soția Bartha Zsuzsanna.

(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 depozit utilaje agricole și locuință de serviciu* este de 10 (zece) 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 Bartha Jozsef 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*



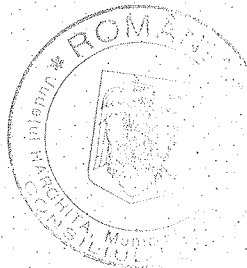
Proprietar:

**BARTHA JÓZSEF**

mun. Gheorgheni, cart. Revoluției B/B/14, jud. Harghita

Anexă

la SCCL nr. 6/2017



## PLAN URBANISTIC ZONAL

Extravilan mun. Gheorgheni, postata Mocșár f.n.

Proiect nr. 469, 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.: 22841209;  
CONT NR. RO 90BTRLO21O12O2F26819XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI  
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0730 . 118 . 669 ; 0742 . 010 . 144  
[office@larixstudio.ro](mailto:office@larixstudio.ro)



# LISTĂ DE SEMNĂTURI



Proiect nr.: 469  
Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE DEPOZIT UTILAJE AGRICOLE ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU**  
în mun. Gheorgheni, postata Mocșár f.n., jud. Harghita  
Faza: **P.U.Z.**  
Proprietar: **BARTHA JÓZSEF**  
mun. Gheorgheni, cart. Revoluției B/B/14, 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:  
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS



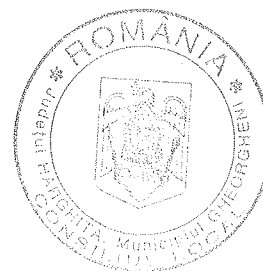
proiectat:  
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

desenat:  
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

manager proiect:  
-arh. MADARAS PÉTER



# **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 (comercializare, depozit utilaje agricole și locuință de serviciu) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, servicii, unități agricole și 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, învecinându-se cu terenuri agricole (arabile) în extravilan. Zona - la scară largă – are potențial de dezvoltare sporit datorită poziției favorabile periferice, aflată între două insule de intravilan. În Planul Urbanistic General nou, aflat în curs de aprobare zona este cuprinsă în intravilanul propus, în vecinătatea estică s-a aprobat recent un PUZ pentru funcțiune de servicii (hală depozitare, locuință de serviciu).

Situl format dintr-un singur lot, proprietatea persoanelor fizice Bartha József și Bartha Zsuzsanna, este amplasat adiacent unui drum asfaltat (str. Pompierilor) se află într-o zonă neconstruită, cu caracter arhitectural de tranziție, între casele de locuit unifamiliale cu diverse anexe gospodărești spre sud și halele unităților agricole spre nord, fără reglementare unitară și o valoare arhitecturală deosebită.

Conform C.U. nr. 133 din 06.05.2016, 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, postata Mocsár, f.n., jud. Harghita, pe care se propune amplasarea de construcții cu funcțiune de unități de servicii pe lotul aflat în proprietatea beneficiarului. **În cadrul investiției este preconizată realizarea unui depozit pentru utilaje agricole noi și second hand, și a unei locuințe de serviciu, care deservesc activitatea de comerț al mașinilor și echipamentelor agricole.**

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 proprietarilor terenurilor, 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 (depozit utilaje agricole și locuință de serviciu);

- 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 \$ (depozit utilaje agricole și locuință de serviciu), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

### 1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 133 din 06.05.2016, eliberat de mun. Gheorgheni;
- extras CF nr. 55149, nr. cad. 2589, S= 1200 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 vestică a străzii Pompierilor, 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, la o distanță de cca. 930 m de DN12 / E578, într-un câmp cu terenuri arabile, între zona rezidențială a localității și zona unităților agricole. Situl este accesibil printr-o stradă asfaltată, ce leagă cele două zone funcționale sus-menționate. 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 0,12 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:

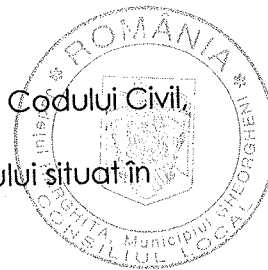
##### Regimul economic:

- 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 – P+1 (M);
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;
- echiparea cu utilități : există posibilitate de racordare la rețeau electrică și de apă potabilă; în zonă nu există rețele de distribuție a rețelei de canalizare menajeră racordate la sistemele centralizate. Beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual (...)



#### **Regimul juridic:**

- amplasament: extravilanul mun. Gheorgheni, postata Mocsár, f.n. ;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extras CF nr. 55149, nr. cad. 2589, S= 1200 mp;
- natura proprietății: proprietate privată - Bartha József și Bartha Zsuzsanna;
- 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 nordică a localității, între două insule ale intravilanului mun. Gheorgheni, adiacent str. Pompierilor, între o zonă rezidențială și o zonă a unităților agricole, pe teren de calitate bună pentru construire.

##### **Distanțe față de:**

- limita intravilanului și limita construită a mun. Gheorgheni: 203 m spre sud;
- limita intravilanului și limita construită a mun. Gheorgheni: 46 m spre nord;
- DN12 / E578 (Miercurea-Ciuc – Gheorgheni - Toplița): 930 m.
- ferma de găini (peste 5000 capete, Z.P.S.=1000 m): 929 m;
- zona fermelor ovine (Z.P.S.=100 m) și taurine (max. 50 de capete, Z.P.S.=100 m): 45 m;
- fermă de porci (maxim 50 de capete, Z.P.S.=200 m): 87 m;

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de terenuri libere de construcții. Construcțiile existente mai îndepărtate au caracter arhitectural variat: construcții moderne, case de locuit; grajduri și hale agricole ale fermelor; regim de înălțime general 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:**

În zona terenului s-a realizat un studiul geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni, care prezintă următoarea stratificație:

- 0,00 - 0,30 m: sol vegetal;
- 0,30 - 1,00 m: praf argilos-nisipos cu pietriș;
- 1,00 - 3,00 m: pietriș cu rar bolovăniș între matrice de nisip prăfos, mediu îndesat, cu intercalații argiloase cm-ice;
- 3,00 - 6,00 m: pietriș cu bolovăniș în matrice de nisip prăfos, mediu îndesat, cu elemente de șisturi cristaline.

Apele freatice nu au fost interceptate în foraj până la adâncimea cercetată, s-au înregistrat infiltrații cu apă la -2,40 m. În zona studiată nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apelor freatice asupra betoanelor și metalelor.

#### 2.4. Circulația

Accesul carosabil va fi asigurat de pe str. Pompierilor, ramificat din DN12 / E578. Strada are îmbrăcămintă definitivă (asfalt).

În interiorul lotului se propune o cale de acces principală pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la depozitul de utilaje agricole și la locuința de serviciu. Pentru accesul pietonal se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

#### 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 îmbrăcămintă definitivă;
- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN12 / 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 min. 438 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).

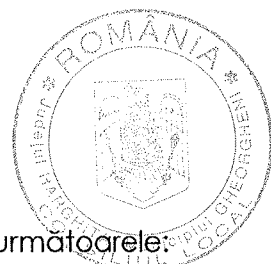
În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

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 etanșeizat. 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 **amenejare 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 (depozit utilaje agricole și locuință de serviciu);
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 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, spații plantate, agrement sport și servicii aferente acestor activități.

#### 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 și arbori locali cu creștere medie.

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 drumului de acces asfaltat.

În interiorul terenului se propune o cale de acces principală pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la depozitul de utilaje agricole și la locuința de serviciu. Pentru accesul pietonal se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

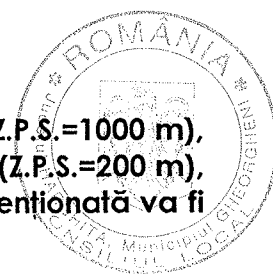
#### 3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Prin proiect se preconizează construirea unei hale de depozitare, cu regim de înălțime P, o clădire administrativă cu locuință de serviciu (D+P+M), 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.

Terenul fiind amplasat la o distanță de 929 m față de o fermă de găini (Z.P.S.=1000 m), 45 m față de o fermă taurină (Z.P.S.=100 m) și 87 m față de o fermă de porci (Z.P.S.=200 m), intră în Zonele de Protecție Sanitară ale acestora. Disfuncționalitatea sus-menționată va fi tratată în cadrul unui studiu de impact, aflat în curs de inițiere.



| BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV |                                          |                          |        |                        |        |
|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------|------------------------|--------|
|                              | Zonificare funcțională                   | Suprafață teren existent |        | Suprafață teren propus |        |
|                              |                                          | [m <sup>2</sup> ]        | [%]    | [m <sup>2</sup> ]      | [%]    |
| Ta                           | Zonă cu funcțiune nereglementată         |                          |        |                        |        |
|                              | Terenuri agricole aflate în extravilan   | 1200                     | 100,0% | -                      | -      |
| S                            | Zonă servicii                            |                          |        |                        |        |
|                              | Teren construibil din care:              |                          |        |                        |        |
|                              | Construcții existente                    | -                        | -      | -                      | -      |
|                              | Suprafață construibilă                   | -                        | -      | 430                    | 35,8%  |
|                              | Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată | -                        | -      | 770                    | 64,2%  |
| TOTAL                        |                                          | 1200                     | 100,0% | 1200                   | 100,0% |

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 0,8

Regim de înălțime = D+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 40%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,8.

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 sud, nord și est, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile) – pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru 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. Pompierilor. 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 etanșizat.

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

**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. Pompierilor.

**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 1200 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 împrejmuiri 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.

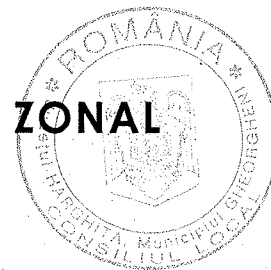


Gheorgheni,  
august 2015



Șef Proiect: arh. Köllő Miklós  
Întocmit: arh. Györfi 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. 133 din 06.05.2016.

### 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 (depozit utilaje agricole și locuință de serviciu) 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, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- 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:**

- **depozit utilaje agricole**, cu funcțiune de garaj și magazie a utilajelor și al echipamentelor agricole second-hand. Clădirea va fi amplasată în zona din spate a lotului, direcționată est-vest, cu acces auto și pietonal pe fațada sudică;
- **locuință de serviciu** cu funcțiune de birouri și administrație. Clădirea va fi direcționată de preferință est-vest, 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;



- alei carosabile acces;
- alei pietonale pavate;
- zonă verde amenajată;

Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau accese amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată, amenajându-se pentru circulații pietonale - alei pavate cu piatră naturală și gazon; Între două clădiri alăturate (vecinătăți) nu se admite o diferență de înălțime mai mare de un nivel.

- Coeficientul de ocupare a terenului (P.O.T) nu va depăși max. 40%
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de maxim la 0,8

#### 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 pietonală și auto - gazon decorativ, vegetație ornamentală;
- între limita vestică a lotului și aliniamentul propus se vor planta arbuști;
- în spațiile interioare ale incintei se prevăd: gazon decorativ, arbuști, plante floricole;
- se va acorda o atenție deosebită realizării de plantații și amenajări (gazon, arbuști, plantații joase) cu specii dominante în zonă, dispuse într-o formă cât mai apropiată de cea naturală.

#### 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 învelitoarele 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
- proprietarul terenului își va asuma condițiile date de amplasament și vecinătăți (zona unităților agricole pentru care sunt valabile zone de protecție), posibilitatea unor eventuale discomforturi (miros, muște, zgomet etc.) și nu va avea reclamații legate de acestea.

### 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.



Gheorgheni,  
mai 2016

Șef Proiect:  
Întocmit:

arh. Köllő Miklós  
arh. Györfy László-Miklós

