



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

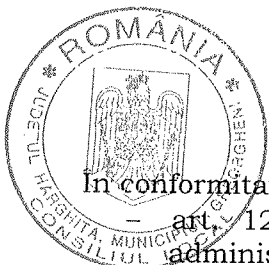
HOTĂRÂREA nr.46/2020
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de 19 martie 2020,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3740/2020 al Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Referatul de specialitate nr.3742/2020 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr.16563/2019, privind realizarea PUZ Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic, str. Pompierilor f.n., municipiul Gheorgheni, județul Harghita;
- Planul Urbanistic Zonal – Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic, str. Pompierilor f.n. – Proiectant general S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni, Nr. proiect LS563/2019 – beneficiari;
- Avizul nr. 3/ 2020 al arhitectului șef al Județului Harghita – pentru elaborarea PUZ Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic;
- Avizul 1/2020 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni – nr.înreg. 3771/2020,
- Avizul prealabil de oportunitate nr.6547/2019 al Municipiului Gheorgheni
- Notificarea nr.2319/2019 a Direcției de Sănătate Publică Harghita,
- Adresa nr.775/2019 a S.C. Gospodărire Orășenească S.A. Gheorgheni,
- Avizul de amplasament favorabil nr.70501911526/2018 emis de SDEE Transilvania Sud – Birou Acces la rețea,
- Decizia de încadrare nr.6/2 020 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Avizul de Gospodărire a apelor nr.231/2019 emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș
- Certificatul de urbanism nr. 37/2019 în scopul: *Planul Urbanistic Zonal – Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic,*
- H.C.L. nr.137/2018, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
- 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”

Văzând avizul înregistrat cu nr.220/C/2020 al comisiei de specialitate *Urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură* – constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni:



În conformitate cu prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- 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 art. 139 alin. (3) lit. e) și art. art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal* – Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic – pentru terenul intravilan în suprafața totală de 16.948,00 mp, categorie de folosință arabil, situat în municipiul Gheorgheni, str. Pompierilor f.n, județul Harghita, conform Proiectului nr. LS 563/2019, proiectant general S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni, anexă la prezenta hotărâre, beneficiari:

(2) Terenul intravilan prevăzut la alin. (1) se identifică prin:

- a) C.F. nr.57345 Gheorgheni, nr. cad.57345, C.F. nr.57346 Gheorgheni, nr. cad.57346; C.F. nr.57559 Gheorgheni, nr. cad.57559; nr.57560 Gheorgheni, nr. cad.57560; C.F. nr.57561 Gheorgheni, nr. cad.57561; nr.57562 Gheorgheni, nr. cad.57562 – proprietar Markos Jeromos.
- b) C.F. nr.57413 Gheorgheni, nr. cad.57413, C.F. nr.57414 Gheorgheni, nr. cad.57414; C.F. nr.57415 Gheorgheni, nr. cad.57415; C.F.nr.57416 Gheorgheni, nr. cad.57416 – proprietari: Bartha József și Bartha Zsuzsanna,
- c) C.F. nr.54409 Gheorgheni, nr. cad.54409, C.F. nr.57167 Gheorgheni, nr. cad.57167; C.F. nr.57159 Gheorgheni, nr. cad.57159 – proprietari: Gáll József și Gáll Katalin.

Art.2 – Disconfortul generat de activitatea de producție agricolă și creșterea animalelor din vecinătatea zonei reglementate prin prezentul PUZ nu poate fi invocat din partea beneficiarilor, respectiv a proprietarilor de construcții, pentru limitarea dezvoltării viitoare a acestui gen de activități din zonă.

Art.3 – Termenul de valabilitate a *Planului Urbanistic Zonal* – Construire Case de locuit și centru hipic terapeutic – pentru terenul în suprafața totală de 16.948,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Pompierilor f.n, județul Harghita, este de 10 (zece) ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: Primarul Municipiului Gheorgheni, prin grija arhitectului șef și Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Art.5 – Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) *Direcției generale tehnică și de urbanism – Compartiment urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) *Serviciului financiar, impozite și taxe locale* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- e) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, respectiv
persoanelor: prin grija
Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu.

Gheorgheni, la data de 19 martie 2020

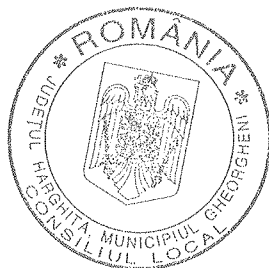
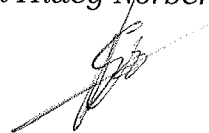
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Erős Levente



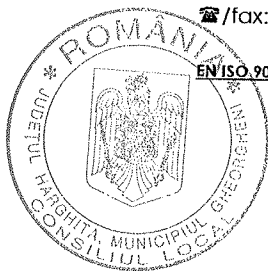
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Selyem-Hideg Norbert-Vencel

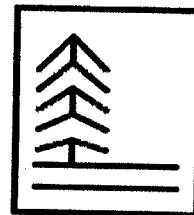


Anexă
la HCL nr. 46/2020

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO9081RLU2101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎+40729040040 ✉office@larixstudio.ro



EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT ȘI CENTRU HIPIC TERAPEUTIC

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

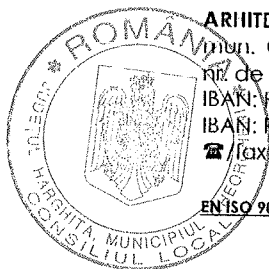
Beneficiar

Adresă beneficiar:

mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
str. Exterioară nr. 100; cart. Revoluției bl. B ap. 14; str. Belchiei nr. 172

Amplasament:

str. Pompierilor, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita



ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BIRLO2101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: IREZROBU
☎ fax: +40766363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Listă semnături

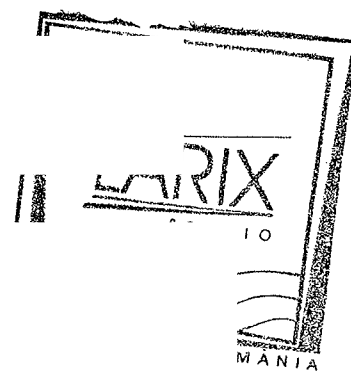
Beneficiar:

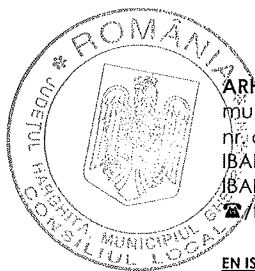
Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
Titlu proiect:	Construire case de locuit și centru hipic terapeutic
Amplasament:	str. Pompierilor, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 562
Data proiectului:	aprilie, 2019
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect arh. Köllő Miklós

proiectant arh. Györfy László-Miklós

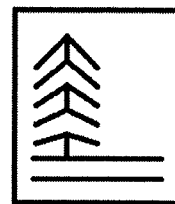
manager proiect Madaras Péter





ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Memoriu general

Beneficiar:

Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
Titlu proiect:	Construire case de locuit și centru hipic terapeutic
Amplasament:	str. Pompierilor, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 562
Data proiectului:	aprilie, 2019
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Introducere

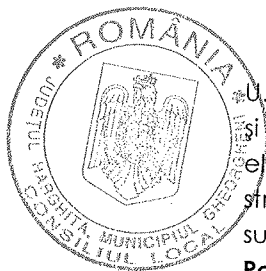
1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină funcțiunile propuse de locuire și servicii (case de locuit cu clădiri anexe și centru hipic terapeutic) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, servicii și agricultură, 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 intravilan, este poziționată în partea nord-vestică a localității Gheorgheni, învecinându-se cu terenuri agricole (arabile) în intravilan și extravilan, terenuri construite reglementate prin planuri urbanistice zonale și zona fostei ferme agricole Mocșar. Zona - la scară largă – este o zonă în plină dezvoltare, datorită poziției favorabile periferice, în apropierea drumului E 578, orientării optime care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care vor să se mute din bloc într-o casă cu curte sau celor care doresc să desfășoare o activitate economică într-o zonă favorabilă.

Situl format din zece loturi, proprietatea persoanelor fizice Markos Jeromos, Bartha József și Gáll József, este amplasat adiacent unui drum asfaltat (str. Pompierilor), într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, la o distanță egală între casele de locuit unifamiliale cu diverse anexe gospodărești spre sud și halele unităților agricole spre nord, fără reglementare unitară și o valoare deosebită.

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 37 din 19.02.2019, eliberat de mun. Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului, în intravilan, în



U.T.R. 9, subzona 2 – zona fermei agricole „Mocsár” cu funcție predominantă economică și agricolă. Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică.)

Pe terenul studiat – intravilanul mun. Gheorgheni, str. Pompierilor f.n., jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune rezidențială (locuire) și servicii/agrement (centru haptic terapeutic). Loturile aflate în proprietatea beneficiarelor se vor repara conform Planului Urbanistic Zonal.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, folosința actuală este de teren arabil. Loturile sunt poziționate 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 01 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se vor solicita avize și acorduri conform metodologiei PUZ, scoaterea din circuitul agricol al terenurilor necesare pentru construire va realizaprin autorizațiile de construire.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

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.

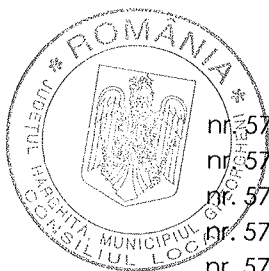
În funcție de opțiunea proprietarilor terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni: locuire rezidențială și servicii/agrement;
- 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.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Gheorgheni pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică. Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zone destinate pentru locuire, servicii și agrement, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 37 din 19.02.2019, eliberat de mun. Gheorgheni;
- extrase CF:
 - nr. 57345, nr. cad. 57345, S= 600 mp,
 - nr. 57346, nr. cad. 57346, S= 600 mp
 - nr. 57559, nr. cad. 57559, S= 1136 mp
 - nr. 57560, nr. cad. 57560, S= 1136 mp
 - nr. 57561, nr. cad. 57561, S= 964 mp



- nr. 57562, nr. cad. 57562, S= 964 mp
nr. 57413, nr. cad. 57413, S= 837 mp
nr. 57414, nr. cad. 57414, S= 837 mp
nr. 57415, nr. cad. 57415, S= 837 mp
nr. 57416, nr. cad. 57416, S= 837 mp
nr. 54409, nr. cad. 54409, S= 4100 mp
nr. 57167, nr. cad. 57167, S= 2300 mp
nr. 57159, nr. cad. 57159, S= 1800 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
PUZ aprobat prin HCL nr. 96/2016 – servicii și locuire
PUZ aprobat prin HCL nr. 6/2017 – servicii și locuire
PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2017 – servicii și agrement
 - studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

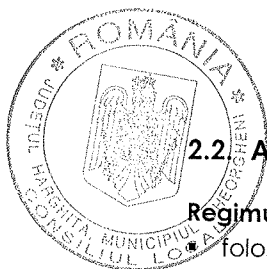
În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul aflat pe latura vestică a străzii Pompierilor, este în intravilan, U.T.R. 9, subzona 2 – zona fermei agricole „Mocsár” cu funcție predominantă economică și agricolă. Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică. Pe lângă unitățile agricole și economice din zona fostei ferme, la scară mai largă în această zonă a localității sunt amplasate terenul pentru concursurile de atelaj, oborul, cimitirul evreiesc.

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 zona periferică nordică a localității, la o distanță de cca. 850 m de DN12 / E578, într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, între zona rezidențială a localității și zona unităților agricole. Zona fermei agricole este în plină transformare, activitățile agricole diminuându-se în favoarea activităților de producție, depozitare, comerț.

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 studiate și drumurile de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 1,7 Ha teren intravilan amplasat în zona perimetrală a mun. Gheorgheni, învecinat cu terenuri construite, terenuri agricole - arabile neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.



2.2 Analiza situației existente

Regimul economic:

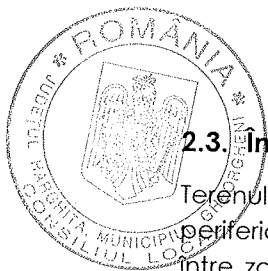
- folosința actuală: teren agricol, arabil;
- destinația: se schimbă conform P.U.Z. în teren clădit;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii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

Regimul tehnic:

- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 16.948 mp
- U.T.R. 9, subzona 2. Imobilul se află în intravilan, zona fermei agricole „Mocsâr” cu funcție predominantă economică și agricolă.
- echiparea cu utilități : există posibilitate de racordare la rețeaua de apă potabilă; în zonă nu există rețele de distribuție a rețelei electrice și de canalizare menajeră racordate la sistemele centralizate. Beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual (...)
- regimul construcțiilor – P+M;
- coeficiente de ocupare a terenului: propus: P.O.T., C.U.T. – se vor stabili prin P.U.Z.;
- Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică.
- Puz care se va elabora va trebui corelat cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate
- Se va realiza un studiu de impact asupra sănătății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extindere funcțiunii de locuire spre fermă
- Trebuie rezervate terenuri în interiorul incintelor pentru parcare auto
- Pentru construcțiile noi, înălțimea coamei va fi conform procesului tehnologic, regimul de înălțime va fi P+M, panta acoperișului va fi de 100% (45°) sau acoperiș verde, înierbat
- Construcțiile vor fi realizate cu finisaje exterioare din lemn, combinat cu tencuială cu aspect tradițional, se recomandă utilizarea finisajelor tradiționale cu o arhitectură modernă, contemporană;
- Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Codului Civil pentru asigurarea însoirii și pentru prevenirea incendiilor
- 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;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul mun. Gheorgheni, str. Pompierilor, f.n. ;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extrase CF;
- natura proprietății: proprietate privată -
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.



2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format din zece loturi, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică nordică a localității, în intravilanului mun. Gheorgheni, adiacent str. Pompierilor, între zona rezidențială și o zonă a unităților agricole, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- DN12 / E578 (Miercurea-Ciuc – Gheorgheni - Toplița): 850 m.
- ferma de găini (peste 5000 capete, Z.P.S.=1000 m): 972 m;
- zona fermelor ovine (Z.P.S.=100 m) și taurine (max. 50 de capete, Z.P.S.=100 m): 105m;
- fermă de porci (maxim 50 de capete, Z.P.S.=200 m): 213 m;
- teren de echitație: 260 m
- obor: 360 m
- cimitirul evreiesc: 250 m

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba o zonă cu caracter mixt, în dezvoltare: construcții moderne, case de locuit și anexe; grajduri și hale agricole ale fermelor; construcții agricole reconvertite în ateliere de producție, clădiri de depozitare. Regim de înălțime general P, P+M.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/ piemontan, cu înclinare slabă spre vest, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Terenul este fără vegetație (arabil), scoaterea din circuitul agricol se va realiza prin autorizațiile de construire.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Terenul este bun pentru construire, studiul este în fază de lucru.

2.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe str. Pompierilor, strada Mocirlei și drumuri de acces secundar. Strada Pompierilor este ramificat din DN12 / E578, are îmbrăcăminte definitivă (asfalt). Strada Mocirlei este un drum pietruit care desparte zona fermei agricole de terenurile studiate. Drumurile de acces secundar sunt un drumuri de câmp ramificate din strada Mocirlei și strada Pompierilor.

2.6. Ocuparea terenurilor

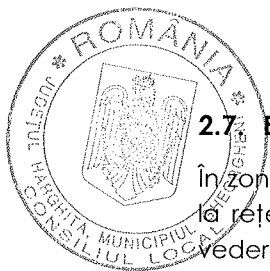
În prezent zona studiată este de folosință agricolă (fâneață).

Disfuncționalități:

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

Avantaje:

- posibilitate racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă potabilă;
- drum de acces cu îmbrăcăminte definitivă;
- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN12 / E578 ;
- posibilitate de dezvoltare spațială.



2.7. 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 unor sisteme proprii, cu bazine vidanjabile.

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

2.8. 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. 319 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 propuse 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 rezolva în sisteme proprii individuale. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțurile de la stradă.

2.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată **se propune schimbarea categoriei de folosință în zone destinate pentru locuire, servicii și agrement, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

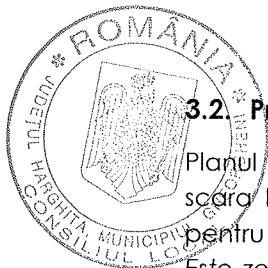
3.1. Concluzii

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

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă rezidențială, servicii și agrement (centru hipic terapeutic);
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.

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. Prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Gheorgheni analizează contextul la scara localității, precizează posibilitățile de dezvoltare pentru zonă și prevede condiții pentru investiții. Zona studiată se află în UTR 9, subzona 2, descrisă astfel:

Este zona de protecție a trei ferme agricole existente, cu terenul pentru concursurile de atelaj în mijlocul subzonei. Se propune extinderea terenurilor destinate activităților hipice și transformarea zonei în parc de agrement hipic. Construcțiile ce se vor realiza vor fi strict legate de caracterul de agrement și de deservire a acestuia, vor fi realizate cu finisaje exterioare din lemn, combinat cu tencuială cu aspect tradițional. Se recomandă utilizarea finisajelor tradiționale cu o arhitectură modernă, contemporană. Oborul a fost înființat fără să respecte distanța minimă față de locuințe, astfel se va căuta posibilitatea de a muta funcțiunea în afara intravilanului, la o distanță de cel puțin 500 m de zonele rezidențiale.

Se propune interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. director și detalierea zonei în care se solicită intervenția. Deoarece în zonă există o presiune constantă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în cazul în care Consiliul Local optează pentru încurajarea acestei funcțiuni va fi nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui P.U.Z. unitar pentru zonă, cuprinzând subzonele 5 și 7 din U.T.R. 10

(zona adiacentă străzii Pompierilor și străzii Mocirlei), tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție (ferma Mocsar, cimitirului evreiesc). Se va realiza un studiu de impact asupra sănății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extinderea funcțiunii de locuire spre fermă.

POT, CUT – fără obiect, regim de înălțime P+M, H.coamă – conform procesului tehnologic, pantă acoperiș 100% (45° sau peste/sau acoperiș verde, înierbat.

Conform codificării funcționale, sunt încurajate funcțiunile aferente spațiilor plantate: PO (parc orășenesc), PS (complexe și amenajări sportive), PA (zonă agrement, muzeu în aer liber), PP (perdele de protecție), P (zone destinate extinderii zonei de agrement), fiind încurajate moderat funcțiunile agricole A.

Conform codificării de reglementări este valabil codul F:

Motivul codului: Zona este destructurată sau este o zonă neamenajată, de obicei nou cuprinsă în intravilan.

Scopul codului: Prin realizare P.U.Z. se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea / structurarea zonei.

Măsurile prevăzute de cod: Se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicată punctual, în condițiile codului C și cu avizul pozitiv a cel puțin doi arhitecți din comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local.

În consecință, în baza prevederilor PUG, 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 funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, preluând obiectivele și recomandările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și păstrare a caracterului zonei.



Prin Regulament și planșele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționare pe sit (conform planșă Situație propusă - Reglementări Urbanistice), și realizarea unor fâșii verzi în lungul căilor de acces.

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

În urma dezvoltărilor va fi nevoie de modernizarea străzii Mocirlei și a drumurilor de acces (drumuri de câmp), lucrări de lărgire, amenajare etc.

În interiorul terenurilor se propuncă de acces pavate pentru asigurarea accesului pietonal și auto la construcții. 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 Planului Urbanistic Zonale se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonecu funcțiune rezidențială (locuire) și servicii/agrement (centru hipic terapeutic).

Prin proiect se preconizează construirea a 10 case de locuit, cu regim de înălțime maxim P+M, clădiri anexe (regim P), o clădire tip hală aferentă centrului hipic și o clădire administrativă (P+M), cu amenajările aferente. Construcțiile vor avea caracter definitiv.

Amplasarea construcțiilor se va realiza 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.

Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Terenuri agricole aflate în intravilan (arabil)	16948 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
S - Zonă servicii - Teren construibil, din care:				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	3252 mp	(19,2%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	4877 mp	(28,8%)
Lr - Zonă rezidențială - Teren construibil, din care:				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	3431 mp	(20,2%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	5146 mp	(30,4%)
C - Căi de comunicație, din care:				
Străzi, trotuare	0 mp	(0,0%)	243 mp	(1,4%)
TOTAL	16948 mp	(100,0%)	16948 mp	(100,0%)

P.O.T. max = 40%; C.U.T. max = 0,8; Regim max. 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 desfășurată 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, fânețe) – pe care se pot amplasa în viitor construcții rezidențiale, pentru agrement, sport, sau servicii, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

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

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- Clădirile se vor amplasa urmărind logica dispunerilor precedente, într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitatea 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 bazine vidanjabile etanșeizate.

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:

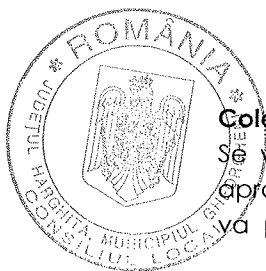
Se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

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 deșeur 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 acceselor și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 7587 mp, aflată în proprietate privată a beneficiarilor.

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 loturilor în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejurimi ușoare din materiale naturale sau gard viu. Pentru amenajarea optimă a căilor de acces în lungul drumurilor de acces secundare o suprafață minimă de teren se va ceda în favoarea domeniului public (a se vedea planșa 04.- Proprietatea terenurilor).

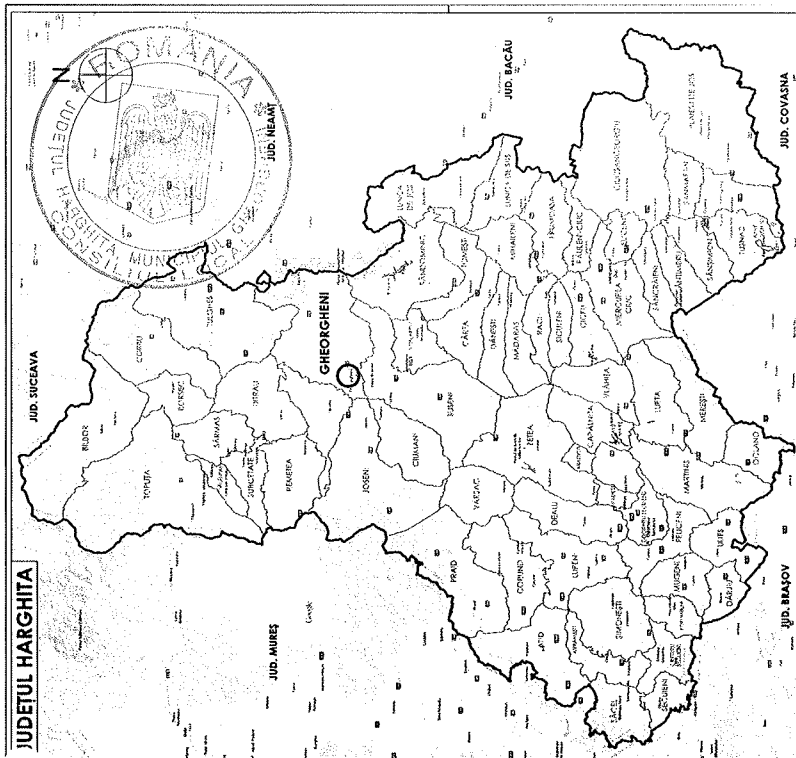
4. Concluzii – măsuri în continuare

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 funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

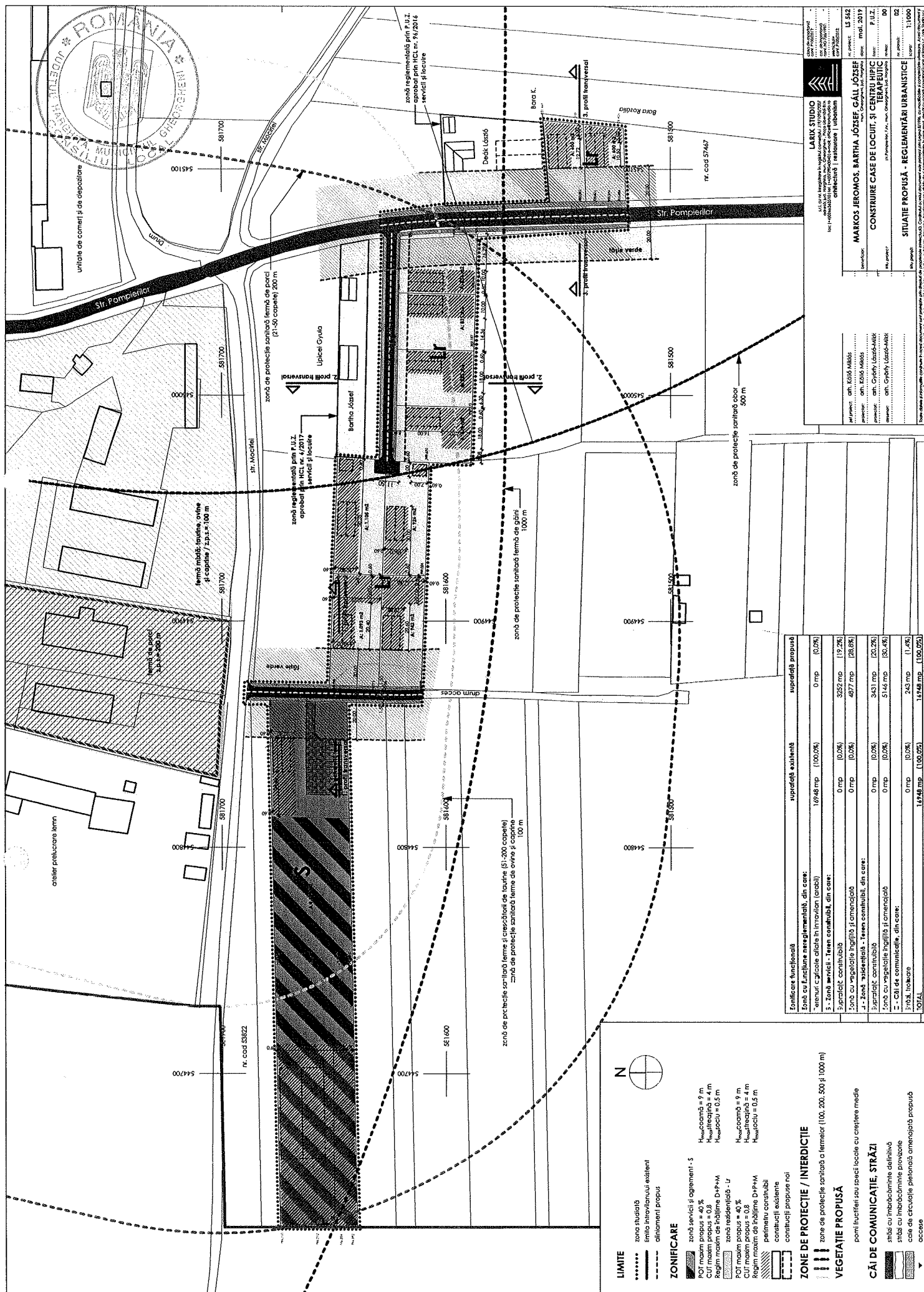
Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea 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.

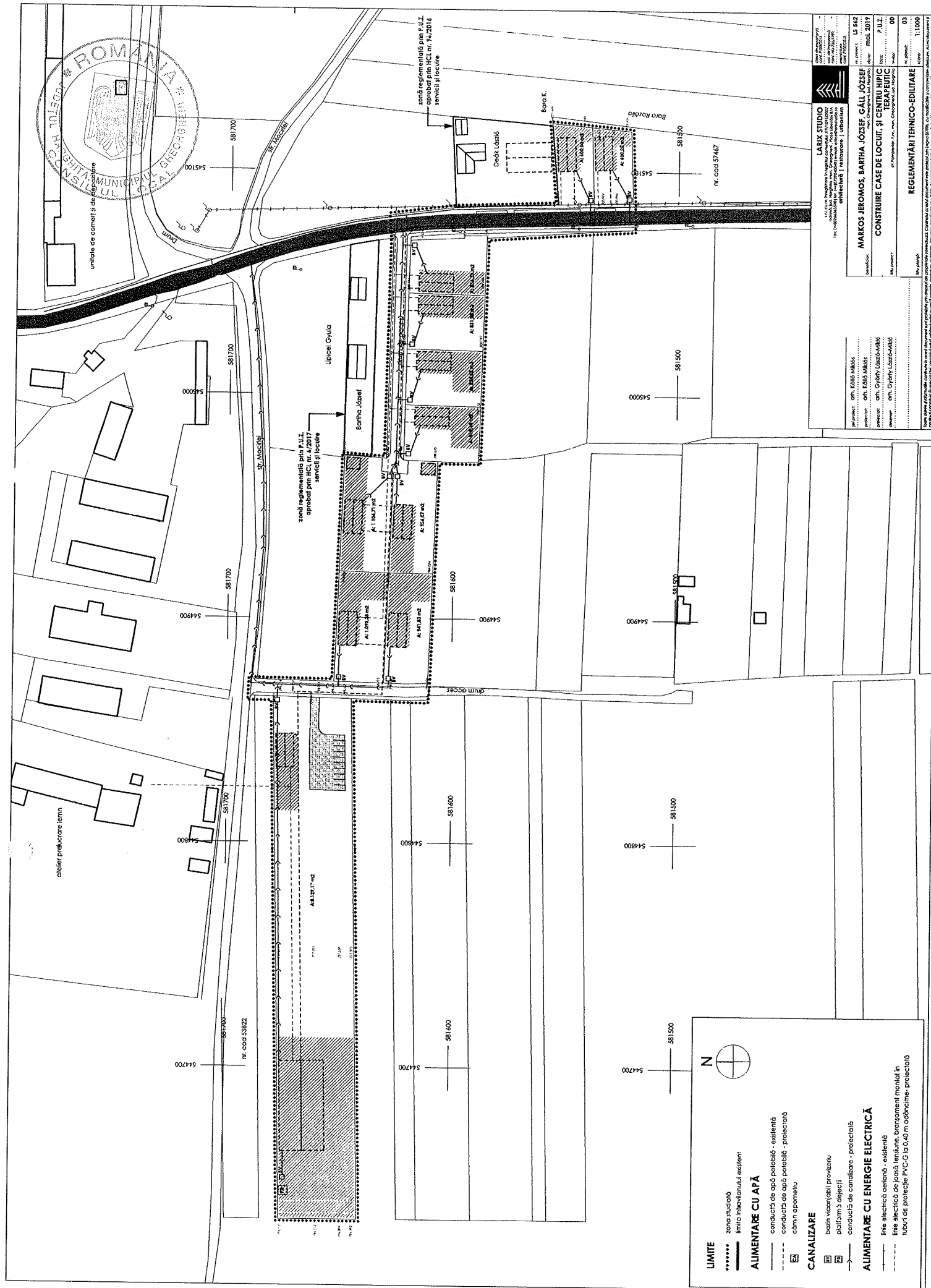
Gheorgheni
aprilie, 2019

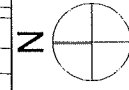
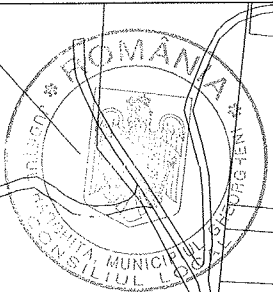
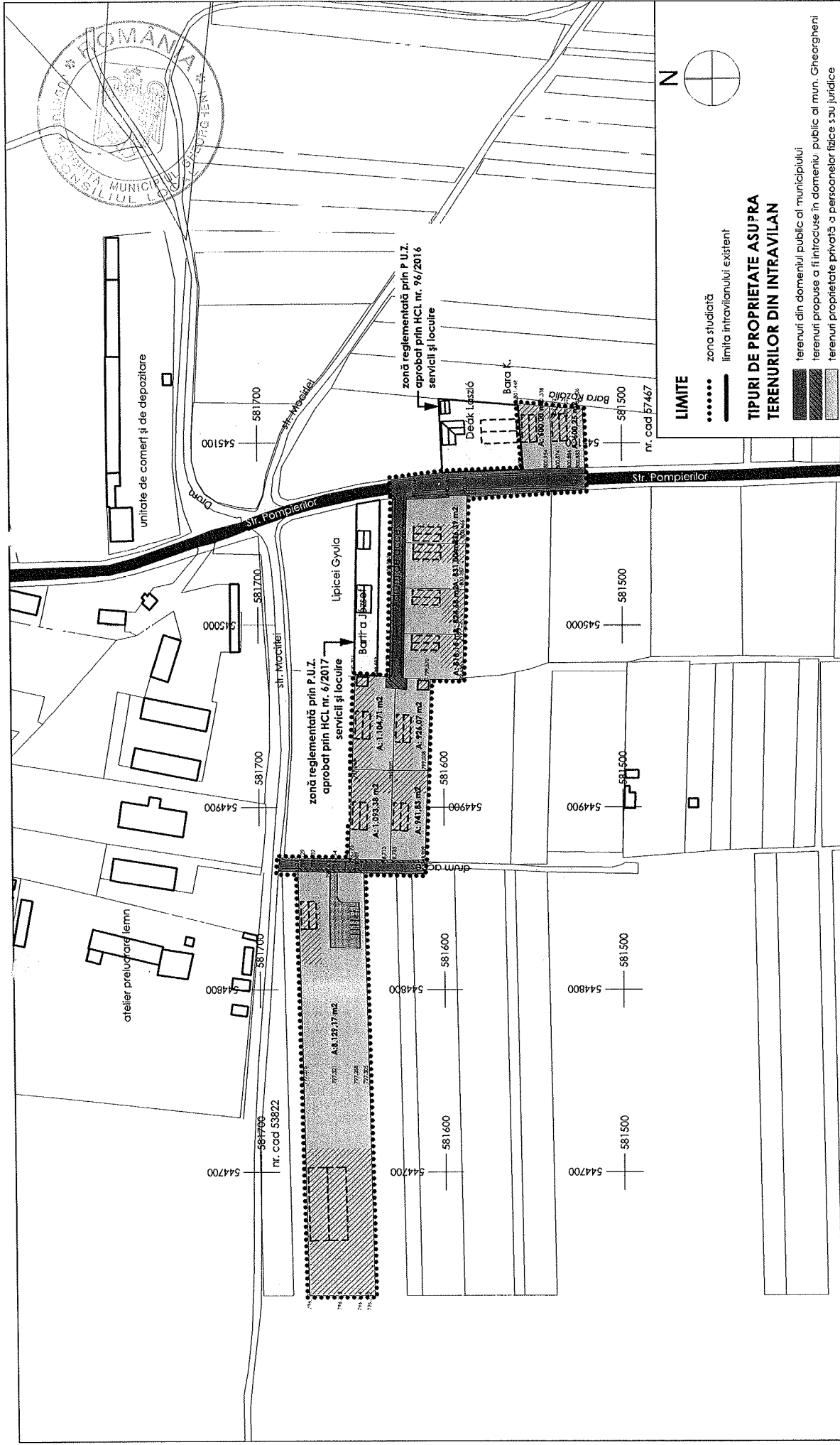
Proiect: arh. Köllő Miklós
Comitet: Madaras Péter



LARIK STUDIO Ulica 14 ianuarului 1948, nr. 10, etajul 1, apartament 101, Cluj-Napoca, Romania telefon: 0364 210 100 e-mail: office@larikstudio.ro web: www.larikstudio.ro		MARKOS JEROMOS, BARTHA JOZSEF, GALL JOZSEF arhitecti	nr. proiect: L3 542 data: mai, 2019 nr. plan: 00	nr. planșă: 00 nr. planșă: 00	PLAN DE INCADARE	nr. planșă: 1:50000
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT ȘI CENTRU HIPIC TERAPEUTIC		nr. proiect: 00 nr. planșă: 00	nr. proiect: 00 nr. planșă: 00	nr. proiect: 00 nr. planșă: 00	nr. proiect: 00 nr. planșă: 00	nr. proiect: 00 nr. planșă: 00







LIMITE
..... zona studiată
— limita intravilanului existent

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

terenuri din domeniul public al municipiului
terenuri propuse a fi introduse în domeniul public al mun. Gheorgheni
terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

LARIX STUDIO SRL cu nr. înregistrare în registrul comerțului J19/106/2007 adresa: Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, Poșta Libertății 8/A fax: (+40256) 533101 tel: (+40256) 533101 e-mail: ofi@larixstudio.ro arhitectură restaurare urbanism		MARKOS JEROMOS, BARTHA JÓZSEF, GÁLL JÓZSEF nr. proiect: LS 542 data: mai, 2019	
relator: arh. Kállós Miklós		CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ȘI CENTRU - ÎNIP TERAPEUTIC	
proiectant: arh. Kállós Miklós		P.U.Z.	
proiectant: arh. Györfy László-Miklós		00	
desenat: arh. Györfy László-Miklós		04	
nr. planșă: 1:2000		PROPRIETATEA TERENURILOR	

Totă schema a informațiilor conținute în acest document sunt protejate prin dreptul de proprietate intelectuală. Copierea acestui document este strict interzisă. Orice încălcare a drepturilor de proprietate intelectuală va fi urmărită în judecată. Toate drepturile sunt rezervate. Este interzisă reproducerea, distribuția sau utilizarea în orice formă a informațiilor conținute în acest document fără permisiunea scrisă a autorului.



- ၁

