

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

HOTĂRÂREA nr.62/2017

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unei pensiuni și a
infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea
competitivității economice*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de 30 martie 2017

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 3914/2017 a Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Cererea d-lui Nagy Sándor, administratorul S.C. EURO POWERTEC S.R.L. din Gheorgheni – privind „Planul Urbanistic Zonal pentru construirea unei pensiuni și a infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea competitivității economice”; – înregistrată la Municipiul Gheorgheni cu nr. 12961/2016;
- Certificatul de urbanism nr. 222/2016, în scopul Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unei pensiuni și a infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea competitivității economice;
- Avizul prealabil de oportunitate 7/2016 al Primarului Municipiului Gheorgheni – nr.înreg. 14366/7/2016;
- Procesul verbal nr.80/2017, încheiat între S.C. EURO POWERTEC S.R.L. și S.C. BEST AUTO S.R.L. din Gheorgheni, privind beneficiarul PUZ-ului și suprafața totală de 9392+1476 mp reglementată de PUZ;
- PUZ pentru construirea unei pensiuni și a infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea competitivității economice, municipiul Gheorgheni, județul Harghita – proiectant S.C. Arhitectura S.R.L. din Miercurea Ciuc, Proiect nr. 1300/2016;
- Avizul nr. 1/2017 al Arhitectului șef al Consiliului Județean Harghita – adr. nr.6226/2017;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 1761/07.12.2016, privind PUZ al S.C. EURO POWERTEC S.R.L, reprezentată de dl Nagy Sándor ;
- 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. 3877/2017;
- 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;
- 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal pentru construirea unei pensiuni și a infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea competitivității economice, municipiul Gheorgheni, județul Harghita*, pe terenul cu suprafața totală de 10.868 mp – proiectant S.C. Arhitectura S.R.L. din Miercurea Ciuc, Proiect nr. 1300/2016, Anexă la prezenta – beneficiar S.C. EURO POWERTEC S.R.L. din Gheorgheni.

(2) Terenul extravilan în suprafață de 9.392 mp, situat în municipiul Gheorgheni, județul Harghita se identifică prin: CF 56561 Gheorgheni, nr.cad. 56561, teren arabil, este proprietatea S.C. EURO POWERTEC S.R.L. din Gheorgheni.

(3) Terenul extravilan în suprafață de 1.476 mp, situat în municipiul Gheorgheni, județul Harghita, str. Nicolae Bălcescu f.n. se identifică prin: CF 56559 Gheorgheni, nr.cad. 56559, teren arabil, este proprietatea S.C. BEST AUTO S.R.L. din Gheorgheni.

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

(5) Termenul de valabilitate a *Planul Urbanistic Zonal pentru construirea unei pensiuni și a infrastructurii de agrement ecvestru aferent, pentru îmbunătățirea competitivității economice, municipiul Gheorgheni, județul Harghita* este de 20 (douăzeci) de 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, respectiv Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și S.C. EURO POWERTEC S.R.L. prin grija *Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu*.

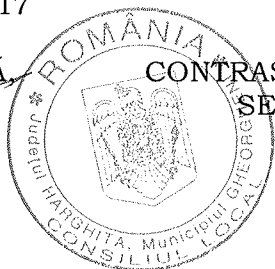
Gheorgheni, la data de 30 martie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

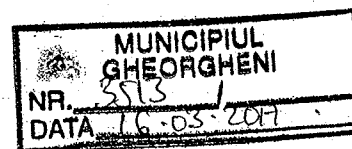
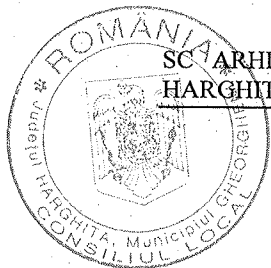
Ádám József

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

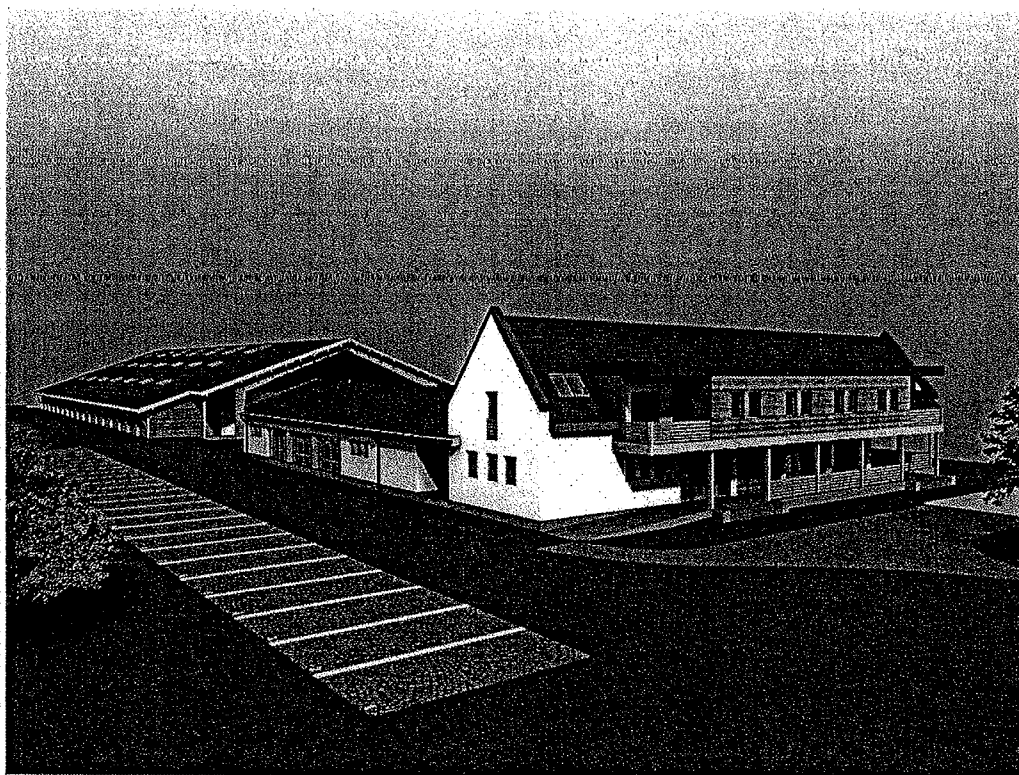
Nagy István



Anexă
la HCL nr. 62/2017



SC ARHITECTURA SRL , 530133 STR. ZOLD PETER NR 19, MIERCUREA CIUC, JUDETUL HARGHITA, TEL/FAX 0266371690, CUI RO/5594192 , NR REGISTRUL COMERTULUI J/19/369/1994



PLAN URBANISTIC ZONAL

**PENTRU CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI SI A INFRASTRUCTURII
DE AGREMENT ECVESTRU AFERENT PENTRU IMBUNATATIREA
COMPETITIVITATII ECONOMICE
MUNICIPIUL GHEORGHENI
JUD. HARGHITA**



S.C. ARHITECTURA SRL , 530133 STR. ZOLD PETER NR 19, MIERCUREA CIUC, JUDETUL HARGHITA, TEL/FAX 0266371690, CUI RO/5594192 , NR REGISTRUL COMERTULUI J/19/369/1994

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI SI A INFRASTRUCTURII DE AGREMENT ECVESTRU AFERENT PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE
Amplasament	Municipiul Gheorgheni , judetul Harghita
Initiator	EURO POWERTEC SRL – GHEORGHENI
Beneficiar	EURO POWERTEC SRL – GHEORGHENI
Proiectant PUZ	S.C. ARHITECTURA SRL – M.CIUC
Faza	P.U.Z.
Numar contract	1300 /2016
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PREVEDERI GENERALE

Director S.C. ARHITECTURA SRL

arh. Albert Martin
Martin M
ALBERT
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA + VINOVATIA



Miercurea Ciuc, 05 10 2016

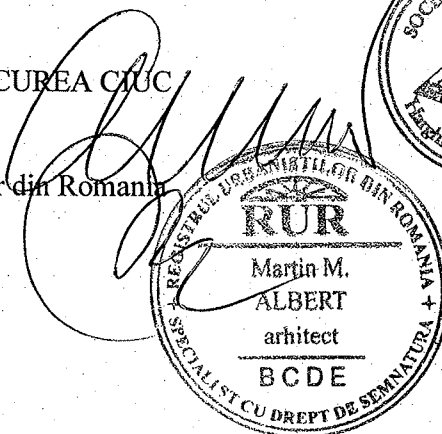


SC ARHITECTURA SRL , 530133 STR. ZOLD PETER NR 19, MIERCUREA CIUC, JUDETUL
HARGHITA, TEL/FAX 0266371690, CUI RO/5594192 , NR REGISTRUL COMERTULUI J/19/369/1994

COLECTIV ELABORATOR

SC ARHITECTURA SRL, MIERCUREA CIUC

dipl.arh. Albert Martin
inregistrat la Registrul Urbanistilor din Romania
dipl.arh. Albert Mariana
dipl.arh. Biro Jozsef
dipl.arh. Laszlo Beata



Miercurea Ciuc, 05 10 2016



SC ARHITECTURA SRL , 530133 STR. ZOLD PETER NR 19, MIERCUREA CIUC, JUDETUL HARGHITA, TEL/FAX 0266371690, CUI RO/5594192 , NR REGISTRUL COMERTULUI J/19/369/1994

CUPRINS

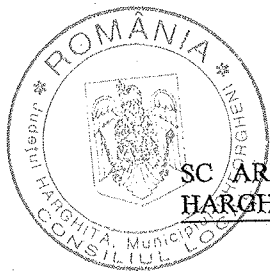
PIESE SCRISE

- Foai de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului - proiectanti
- Cuprins
- Memoriu de prezentare
- Prescriptii si prevederi generale
- Fisa de regulament nr 1
- Avize conform certificatului de urbanism

PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona	A - 01
Analiza situatiei existente si fondului construit prioritati , scara 1 : 500	A - 02
Reglementari propuse, zonificare , circulatii , scara 1 : 500	A - 03
Reglementari edilitare scara 1 : 500	A - 04
”	

Intocmit ,
Arh. Albert Martin



SC ARHITECTURA SRL , 530133 STR. ZOLD PETER NR 19, MIERCUREA CIUC, JUDETUL HARGHITA, TEL/FAX 0266371690, CUI RO/5594192 , NR REGISTRUL COMERTULUI 1/19/369/1994

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI SI A INFRASTRUCTURII DE AGREMENT ECVESTRU AFERENT PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE
Amplasament	Municipiul Gheorgheni, judetul Harghita
Initiator	EURO POWERTEC SRL – GHEORGHENI
Beneficiar	EURO POWERTEC SRL – GHEORGHENI
Data elaborarii	Oct 2016

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii: "PLAN URBANISTIC ZONAL" are scopul de a introduce în intravilan o suprafata de teren de 12331,00 mp, situat in Municipiului Gheorgheni in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI SI A INFRASTRUCTURII DE AGREMENT ECVESTRU AFERENT PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE” – cu dotări tehnico edilitare aferente necesara pentru obținerea autorizatiei de construire si stabilirea regulamentului local de urbanism, deasemenea schimbarea destinatiei din zona de locuit in zona turistica si de agrement, suprafata de 1463,00 mp se afla in intravilan.

Elaborarea prezentului plan urbanistic zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii S.C. Euro Powertec Srl si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul urbanistic zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din zona, urmarindu-se incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu pentru unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezenta documentatie de urbanism.

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, s-a facut, in conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru



realizarea locuințelor, art.20 (2) și a Legii nr. 350/2001 - Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completări ulterioare.

Certificatul de urbanism nr 222/12.09.2016 eliberat de Municipiul Gheorgheni a fost solicitat în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal, cadrul legal pentru realizarea investiției din fonduri europene.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește :

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent

- rezolvarea unor soluții de accesare a unității teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă, în așa fel încât să se țină cont de dezvoltările în perspectivă ale arterelor adiacente zonelor funcționale.

1.3. Surse documentare - baza topografică

La elaborarea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele lucrări:

- Plan Urbanistic general al Municipiului Gheorgheni

- Ridicarea topografică a zonei aferente PUZ, avizată de Oficiul Județean de Cadastru.

Geodezie și Cartografie

- documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice generale, planuri urbanistice zonale și de detaliu)

- legislație, normative specifice din România și Europa în general

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivului propus este situat la extremitatea vestivă al Municipiului Gheorgheni. O suprafață de 1463,00 mp se află în intravilan și o suprafață de 10868,00 mp în extravilan și este accesibil din DN12, terenul studiat are în total o suprafață de 12331,00 mp.

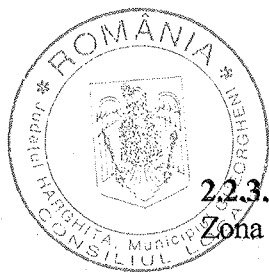
2.2. Analiza situației existente

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiată se află adiacent DN12.

2.2.2. Analiza geotehnică

Se anexează prezentului memoriu



2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este bine delimitata, accesul se va realiza din DN12.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se invecineaza cu terenuri private agricole fara constructii, curti constructii si DN12.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa

Pe amplasament nu exista record de apa potabila.

2.2.5.2. Canalizare menajera

Pe amplasament nu exista record de canalizare menajera.

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare a apelor meteorice in sistem separativ.

2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

Terenul studiat nu dispune de record electric.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie termica

Pe terenul studiat nu exista sistem de alimentare cu caldura.

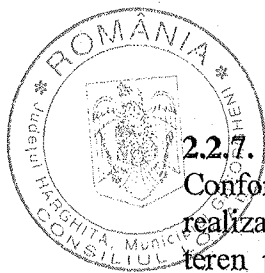
2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- zona studiata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii este situata partial in intravilan si partial in extravilan - teren agricol.
- accesul din DN12 este neamenajat
- inexistenta infrastructurii.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel

		%
suprafata proprietatii studiate	12 331,00 mp	100,00
Teren propus pentru a fi introdus in intravilan	10 868,00 mp	88,10
Cladiri existente	0,00 mp	
Cladiri noi	0,00 mp	
Drumuri si platforme	0,00 mp	
teren liber – spatiu verde	12 331,00 mp	100,00
suprafata decantoare		
coeficient de utilizare al terenului - global PUZ- CUT	0,00	
procent de utilizare al terenului - global PUZ - POT	0,00 %	



2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal, cuprinderea in intravilan a unei suprafete de 12331,00 mp teren pentru crearea conditiilor realizarii investitiei propuse.

In conformitate cu prevederile temei de proiectare :

- se porneste de la premiza ca terenurile prezinta un interes real de transformare avand in vedere existenta dorintei de dezvoltare a segmentului turistic si de agrement.

- terenul studiat va alcatui o unitate teritoriala de referinta avand destinatia functionala "Servicii de agrement si turism", si in conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996 functiunea propusa este o functiune cu de servicii complementare functiunii de locuire.

Date fiind cele descrise si enuntate mai sus urmeaza a se intreprinde masurile care vor decurge din prevederile planului urbanistic zonal:

- se va crea un acces amenajat in incinta.
- se va permite numai functiunea propusa.
- se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxul de persoane care vor dori sa beneficieze de serviciile propuse in proiect.
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător
- realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara adecvata, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort zonei.

3.1. Elemente de tema

Tema de proiectare intocmita de initiatorul lucrarii de investitii Euro Powertec Srl a fost discutata cu reprezentantii de specialitate al Primariei Locale, s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr 222 din 12.09.2016 care formuleaza punctual de vedere al autoritatii locale.

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces.
- stabilirea regulilor de construire pe teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului" regim de inaltime, accese , detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate ele se vor rezolva local.

Principiul de sistematizare a zonei studiate a pornit de la premiza realizarii unei zone mobilate reprezentative pentru functiunea propusa.

Terenul aferent PUZ va cuprinde toata zona aflata in proprietatea beneficiarului suprafata de 10868,00 mp va fi propus pentru introducerea in intravilan.

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus, coroborate cu datele temei de proiectare, se propune realizarea urmatoarelor zone functionale, definite dupa cum urmeaza:

- zona functionala de "servicii" - "S"



ZONA FUNCTIONALA DE CONSTRUCTII INDUSTRIALE

(notate pe plansa de reglementari cu "S") cuprinzand:

- amenajare drum pentru transport materiale prelucrate
- retele tehnico-edilitare aferente locale
- amenajare incinta pentru - pensiune turistica si agrement
- construire manej acoperit .

3.3.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tanand cont de:

- determinantele rezultate din existenta arterelor de circulatie

Proiectarea partii carosabile din incinta s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea si completarea legii.

- amenajarea intersectiei, accesului in incinta si realizarea platformelor si parcarilor

3.3.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica realizata la intocmirea prezentului PUZ, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relative plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala .

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea circulatiei carosabile, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei.

3.4. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica in unitati teritoriale de referinta :

- zona functionala pentru turism si
- zona functionala pentru agrement

3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a constructiilor propuse in zona studiata vor fi

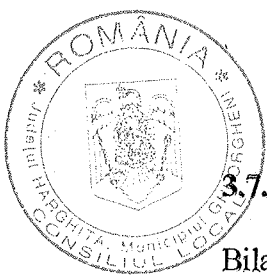
- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| -pensiune | demisol, parter si mansarda |
| -agrement | demisol partial, parter |
| -centrul de echitatie | parter |

3.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- respectarea planului fatadei cladirii invecinate
- distante adecvate, de buna vecinatate
- efecte compositionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "limita zonei de constructibilitate" (limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.



3.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial înscris pe planșa "Reglementari, zonificarea teritoriului și caile de comunicație" se referă la zona studiată.

CUT = 0,33 și procentul de ocupare al terenului POT = 25,69 %, indici globali la nivel de PUZ.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului construit.

Coefficientul de utilizare al terenului (CUT), exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezintă astfel

		%
suprafața proprietății studiate	12 331,00 mp	100
Teren propus pentru a fi introdus în intravilan	10 868,00 mp	
Clădiri	3 167,59 mp	25,69
Drumuri și platforme	3 241,30 mp	26,29
teren liber – spațiu verde	5 922,11 mp	48,02
coeficient de utilizare al terenului - global PUZ- CUT	0,33	
procent de utilizare al terenului - global PUZ - POT	25,69 %	-

3.8. Echiparea tehnico-edilitară

Toate rețelele tehnico - edilitare ale zonei sunt proiectate pe trasee situate pe domeniul privat al beneficiarului exceptând racordul electric care va fi pozat pe domeniului public.

3.8.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse, se va realiza prin record la rețeaua orășenească existentă.

3.8.2. Canalizarea menajeră

Având în vedere, că în zonă nu există rețea de canalizare menajeră, imobilele aferente proiectului (pensiunea, wellnessul cu piscine și hală de echitație) se vor racorda separat la două ministații de epurare tip eco cleaner.

Primul cămin de racord al canalizării, de la pensiune, va fi conectat la prima ministație de epurare, amplasată în zona spațiului verde de lângă pensiune, la distanța minimă de 8 metri de la clădire, într-o zonă accesibilă cu autoutilitară.

Evacuarea apelor menajere din wellness, va fi realizată prin intermediul unei tubulaturi de canalizare către al doilea cămin de racord. Acest cămin va fi conectat la a doua ministație de epurare, amplasată în zona spațiului verde de lângă wellness, la distanța minimă de 8 metri de la clădire, într-o zonă accesibilă cu autoutilitară. La această ministație de epurare, vor fi racordate în mod exclusiv băile, dușurile și grupurile sanitare din wellness. Apa bazinelor nu



va fi racordată la ministația de epurare. La golirea bazinelor, apa din bazine va fi racordată direct (printr-un by pass) la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Deseurile de origine animala, dejectii si astemut uzat vor fi evacuate catre o platforma de management al dejectiilor, bazni dejectii solide, iar dejectii lichide vor fi evacuate in bazinul vidanjabil.

3.8.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi racordate la rezervorul subteran.

3.8.3. Alimentare cu caldura

S-a ales utilizarea resurselor regenerabile de energie termică (geotermică și solară), pentru a realiza un confort optim în clădiri, la cheltuieli minime posibil -de energie termică și electrică.

Astfel, s-a optat pentru două pompe de căldură sol/apă, care prepară agentul termic de încălzire și de răcire, pentru alimentarea instalațiilor din clădiri.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza prin extinderea rețelei existente in incinta.

3.8.5. Alimentare cu gaze

Nu este cazul.

3.8.6. Telecomunicatii

Racordul de telefon (daca va fi cazul) a noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate.

3.8.7. Riscul asupra mediului

Prin procesul tehnologic ce urmeaza a se implementa, se va asigura respectarea legislatiei in vigoare cu privire la nivelul admis de zgomot precum si incadrarea in limitele admise a emisiilor. Amplasamentul se afla la distanta de cca 500 m de limita localitatii celei mai apropiate, obiectivul nu va avea impact semnificativ asupra mediului.

3.9. Obiective de utilitate publica

3.9.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- realizarea accesului in incinta.

3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Terenul destinat investitiei se afla in proprietate privata.

3.9.3 Circulatia terenurilor

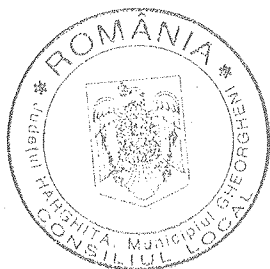
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza in asa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Miercurea Ciuc, 05.10.2016





FISA DE REGULAMENT

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE SERVICII DE TURISM SI AGREMENT – S

Art.2. DELIMITAREA ZONEI : (vezi plansa A-03) :

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii realizate.

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- constructii destinate functiunii de echitatie si turism cu toate dotarile aferente
- pensiune turistica si agrement
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, amenajari exterioare etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- alei carosabile de circulatie aferente
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ S” :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita de construibilitate” (edificabil) marcata pe plansa A-03 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati, respectiv a prevederilor Codului Civil si normativelor specifice PSI.
- alinierea cladirilor se va face in “limita de construibilitate” conform regimului de aliniere propus.

Art.5.2. Regimul de utilizare al terenului:

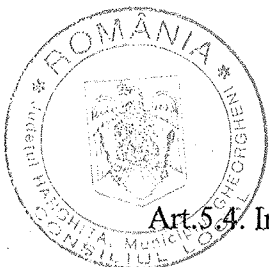
Se va cuprinde in intravilan o suprafata de 10 868,00 mp

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = max 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = max 0,50

Art.5.3. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum doua nivele deasupra solului
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- cota +/-0,00 se va stabili separate pentru fiecare cladire in parte.



Art.5.4. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea va fi din materiale durabile – tigla de argila arsa sau tigla de beton, tabla zincata sau panou sandwich.

Art.5.5. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip “ durabil “, caramida, lemn, piatra, metal.

Art. 5.6.Cladiri anexe

- nu se vor autoriza cladiri anexe decit cele functional legate de deservirea functiunii de baza.

Art.5.7. Parcaje

Parcajele se asigura conform art.33 coroborat cu anexa nr.5, pct.5.3.1.din “Regulamentul general de urbanism”-H.G.525/1996.

Art.5.8.Delimitari incinta

-delimitarea spatiilor spre caile publice se va putea face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural

-materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- gard viu

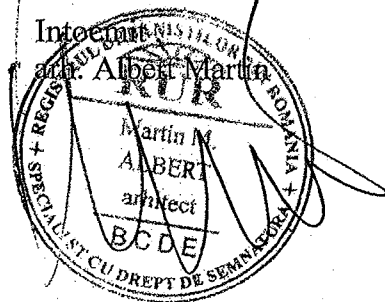
5.9. Plantatii, zone verzi, terenul neconstruit va fi spatiu verde.

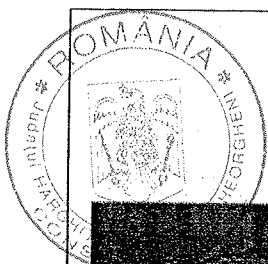
Art.6.UTILITATI

- toate constructiile vor fi racordate la retea de apa potabila, ministatie de epurare tip eco cleaner, current electric si centrala termica locala.

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente.

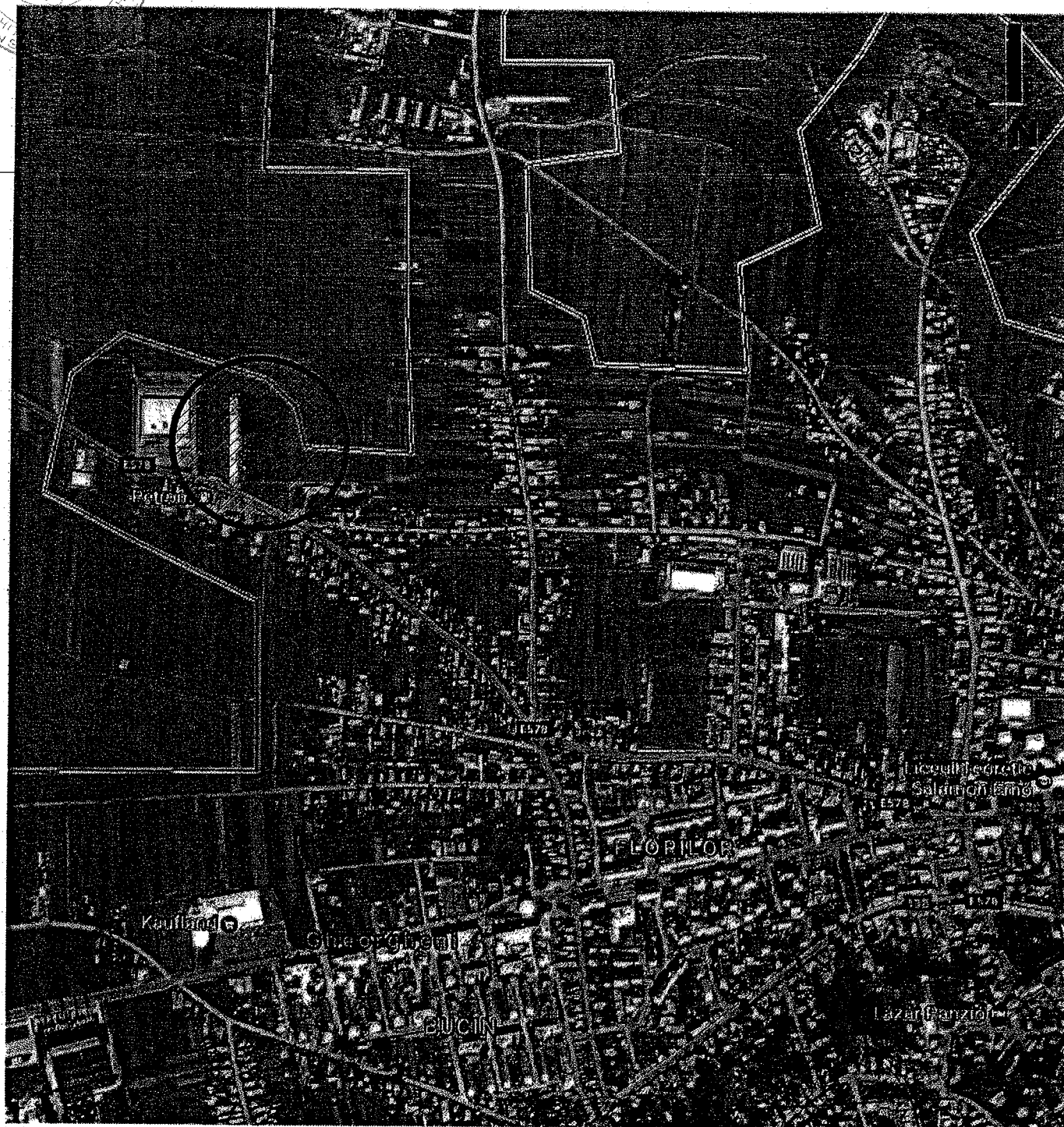
Miercurea Ciuc, 05.10.2016



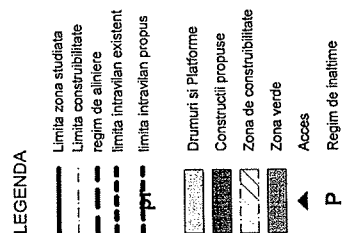


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:10000



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	ALBERT arhitect BCDE	DATA
SC ARHITECTURA SRL MIERCUREA CIUC, C.U.I. J/19/369/1994			BENEFICIAR : SC EURO POWERTEC SRL		PROIECT NR.1300/16
SPECIFICATIE :	NUME	SEMNATURA	SCARA :	TITLU PROIECT :	FAZA :
SEF PROIECT :	ARH. ALBERT MARTIN		1:10000	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construirea unei pensiuni si a infrastructurii de agrement ecvestru aferent pentru imbunatatirea competitivitatii economice	PUZ
PROIECTAT :	ARH. ALBERT MARTIN				
	ARH. BIRO JOZSEF				
PROIECT CAD :	ARH. BIRO JOZSEF		DATA :	TITLU PLANSA :	PLANSA :
			OCT 2016	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A-01

[illegible]

