



LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA

INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209

CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI

TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro

PLAN URBANISTIC GENERAL **MUNICIPIUL GHEORGHENI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul R.L.U.

Baza legală a elaborării

Aprobarea regulamentului

Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și a construcțiilor

Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale

Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona pentru locuințe

IS - Zona pentru instituții și servicii

ID - Zona pentru unități industriale și depozitare

A - Zona pentru unități agricole

C - Zona pentru căi de comunicare

SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

DS - Zona cu destinație specială

GC - Zona pentru gospodărie comunală

TE - Zona pentru echipare edilitară

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA - terenuri agricole

TF - terenuri forestiere

TH - terenuri aflate permanent sub ape

TC - terenuri ocupate de căi de comunicație

TN - terenuri neproductive

TS - terenuri cu destinație specială

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VIII. MODUL DE ELABORARE A CERTIFICATULUI DE URBANISM (C.U.)

MUNICIPIUL GHEORGHENI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Gheorgheni. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al municipiului. Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale planului urbanistic general (P.U.G.) și împreună cu Regulamentul pe U.T.R.-uri devine instrumentul de lucru în vederea aplicării prevederilor conținute în P.U.G. R.L.U. asigură cadrul pentru menținerea și dezvoltarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile R.L.U., în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Pe baza acestuia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul localității.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul R.L.U. a fost elaborat odată cu P.U.G. al municipiului Gheorgheni, în baza legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (numită în continuare Legea 350/2001), a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii 350/2001), a Ordinului MLPAT nr.13 N/1999 de aprobare a reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/99 (numit în continuare Ordinului MLPAT nr.13 N/1999) și a celorlalte acte normative în vigoare aplicabile, dintre care se menționează:

- Codul Civil;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 259/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 462/2003 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 157/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei adoptată la Granada la 03.10.1985 și semnată de România la 22.06.1996;
- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arheologic, adoptată la La Valetta la 16.01.1992 și semnată de România la 22.06.1996
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I – Rețele de transport.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .
- Hotărârea Guvernului nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .

- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentații care au stat la baza elaborării R.L.U.:

- Suportul topografic al P.U.G. – Documentație de reambulare topografică, realizată de Geoservice srl.;
- Studiu geotehnic și hidrogeologic realizat de Geo-Tech srl.
- Studiu privind reorganizarea circulației motorizate și pietonale realizat de SABE srl.;
- Studiul de fezabilitate pentru varianta de ocolire, elaborată de IPTANA SA, CNADNR SA
- Studiul hidrologic pentru determinarea zonei de protecție a captării apei pentru alimentarea cu apă potabilă a orașului Gheorgheni;
- Studiul istoric, cu zone protejate, fond construit, realizat de s.c. Larix Studio s.r.l.;
- Planul de dezvoltare integrată a municipiului Gheorgheni - anul 2009;
- Planul de Management Integrat al Parcului Național Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Date statistice și evidențe de la Direcția Județeană de Statistică Harghita;
- Date, proiecte, planuri și evidențe puse la dispoziție de Consiliul Local Gheorgheni în domenii ce privesc dezvoltarea localității;
- Planul Urbanistic General al orașului Gheorgheni, aprobat prin H.C.L. nr. 27/2000;
- Planul de Amenajare al Teritoriului Județean - P.A.T.J. Harghita;
- Planul de Amenajare al Teritoriului Național;
- Strategia Regională de Dezvoltare a Regiunii Centru;
- Lista monumentelor istorice județul Harghita.

APROBAREA REGULAMENTULUI

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale și va fi aprobat, pe baza avizelor și acordurilor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, de către Consiliul Local al municipiului Gheorgheni, cu Hotărâre de Consiliu. Modificările ulterioare, intervenite la P.U.G. și regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și P.U.G.-ul inițial. Derogările de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, numai pe baza unui P.U.Z.

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Gheorgheni, atât în intravilan cât și în extravilan. Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planșelor de reglementări din cadrul documentației P.U.G.. În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale. **La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.** La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări clare, respectiv pe bază de plan urbanistic zonal ori plan urbanistic de detaliu unde acest lucru este prevăzut ca pas obligatoriu. Intravilanul propus se referă atât la trupul de bază (orașul Gheorgheni) cât și la trupurile existente în cadrul teritoriului (Lacu-Roșu, Visszafolyó, KovácsPéter, Vargatag, precum și la trupurile rezultate) prin înglobarea P.U.Z.-urilor elaborate și aprobate până în prezent, situate în extravilanul existent. Intravilanul propus conform planșei de reglementări P.U.G. este

deja marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii Cadastrului. Zonificarea funcțională a municipiului Gheorgheni s-a stabilit în conformitate cu planșa de reglementări a P.U.G.-ului, în funcție de categorii de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, aplicabile în cadrul zonei funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele :

- Pentru delimitarea U.T.R.-urilor elementul determinant a fost parcelarul și zonele de protecție ale monumentelor. După morfologia parcelarului deosebim parcelar caracteristic pentru zecimi, parcelar în pieptene, parcelarul dezvoltărilor din a doua parte a sec. XX. Funcțiunile se suprapun peste un parcelar arhaic, și de obicei am preferat spargerea unui U.T.R. coerent din punct de vedere al parcelarului în subzone coerente din punct de vedere al funcțiunii; astfel s-a dat un răspuns nuanțat la diferitele funcțiuni. În cadrul subzonelor există o funcțiune majoritară și fiecare subzonă are o fișă de reglementare separată.
- Subzonele din U.T.R.-uri sunt o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, cu omogenitate funcțională, sau cu plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).
- Zona centrală este o excepție în acest sens, deoarece are funcțiuni mixte, dar care interacționează între ele, și spargerea în subzone nu este o soluție. De obicei, pentru aceste zone nu există un P.U.Z., care de altfel este obligatoriu pentru zona centrală.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

TERENURI AGRICOLE în extravilan

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al localității. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ Gheorgheni se poate face numai după elaborare P.U.Z., cu excepția adăposturilor pentru animale, respectiv celor cu scop de deservire activități agricole (conform legii). Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică. La autorizarea oricărui tip de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI. Autoritățile administrației publice locale vor urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U. Utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planșa de reglementări din P.U.G. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Relația cu suprafețele împădurite.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului. Având în vedere că în unele zone intravilanul municipiului Gheorgheni se întinde spre limitele suprafețelor împădurite cât și existența în cadrul intravilanului a unei suprafețe împădurite (rezervația dendrologică cunoscută ca Grădina Csíky, respectiv suprafețele împădurite din stațiunea Lacu Roșu), este necesară ca pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, și care se dorește amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, să se obțină avizul Regiei Naționale a Pădurilor. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale după caz cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Protecția apelor

Resursele de apă ale municipiului Gheorgheni sunt de suprafață și sunt de bună calitate. Ele sunt puse în evidență în cadrul planșei de încadrare în teritoriul administrativ al P.U.G..

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă și se va face conf. art. 7 din R.G.U. cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, respectiv al debarcaderului în cazul Lacului Roșu. Autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă. Pentru amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”. De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasare de obiective care ar putea împiedica accesul la albia minoră și de-a lungul acesteia. Zona de protecție a pârlurilor este de 5m pe ambele maluri, zona de protecție a lacurilor este de 5m. La lacu Roșu s-a delimitat prin hotărâre al Consiliului Local ca zonă de protecție locală o fâșie de aprox. 50 m, care a fost preluată și de planul de management al PNCBH. În caz de modificare a destinației terenurilor și construcțiilor precum și a tuturor prevederilor propuse prin prezentul plan urbanistic general, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

De-a lungul cursurilor pârlurilor Belchia și Cianod și la priza de apă Lacu Roșu sunt instituite zone de protecție sanitară severă și de protecție, și anume:

Pentru captarea Belchia, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m pe direcția amonte de priză,
- 25 m pe direcția aval de priză și
- 25 m de-o parte și alta a prizei.

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic al pârâului Belchia, având suprafața de aproximativ 43 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Pentru captarea Cianod, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m pe direcția amonte de priză,
- 25 m pe direcția aval de priză și
- 25 m de-o parte și alta a prizei.

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic al pârâului Cianod, având suprafața de aproximativ 14 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Pentru captarea Lacu-Roșu, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m radial, pe apă, față de amplasamentul punctului de captare,
- 25 m radial, pe malul unde este situată priza

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a Lacului Roșu, având suprafața de aproximativ 40,27 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului a unor peisaje naturale unicate sau rare. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G.U.

Zone naturale protejate pe teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni:

- Aria Natura2000 -Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 „Depresiunea și Munții Giurgeului”
- Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSCI 0027 „Cheile Bicazului-Hășmaș”
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSPA 0018 „Cheile Bicazului-Hășmaș”
- Rezervația Naturală Avenul Licoș

Zone fără protecție specială însă cu valoare peisagistică (arii naturale caracterizate prin concentrarea în cadrul teritoriului a unor peisaje naturale unicate sau rare):

- Grădina Csiky este parc dendrologic, având numeroase specii de arbori și arbuști, o abundență de floră și faună (în special păsări), fiind cuprinsă în intravilanul municipiului Gheorgheni. Pentru această rezervație dendrologică este necesară întocmirea unui Plan de management, prin care se va determina modalitatea de gestionare și dezvoltare a grădinii. Prevederile acestui plan vor fi transpuse în P.U.Z., prin care se vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, pentru a asigura păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Până la elaborare P.U.Z., se propune interdicție temporară de construire. Se va lua în considerare oportunitatea funcționii de agrement (asemănător situației parcului din Târgu-Mureș, din fața grădinii zoologice)
- Stațiunea Lacu Roșu în întregime are o valoare peisageră deosebită. Parțial, terenurile de aici intră în aria de protecție a Rezervației Cheile Bicaz – Hășmașu Mare. Având în vedere faptul că fondul construit valoros realizat la începutul și mijlocul secolului XX aproape a dispărut până în zilele noastre, iar dezvoltările recente sunt punctuale și fără o concepție strategică, este imperios necesar să se respecte cu strictețe prevederile prezentului regulament de urbanism. Condițiile de amplasare a construcțiilor, precum și aspectul exterior al acestora sunt reglementate în R.L.U. întocmit pentru stațiune. La baza acestui regulament stă regulamentul din 1941 al stațiunii. Ecosistemul Lacului Roșu este o problemă complexă, care necesită un studiu și un plan de intervenție. Conform studiului turistic, este nevoie de regândirea strategiilor turistice pentru a asigura sustenabilitatea ecosistemului. Pentru zona de acces la lac frecventată intens de turiști

(latura adiacentă drumului național) se va realiza un P.U.Z., în care se vor detalia condițiile de folosință ale zonei.

- Zona pârâului Belchia, cu locurile morilor și joagărelor (fierăstrău cu roată de apă) de odinioară și cu accesele la apă este o zonă abandonată în prezent, dar prezintă potențial și valoare peisagistică, care va fi pus în evidență și va intra în traseul turistic.

Zone construite protejate

Zonele construite protejate aflate în teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni au fost delimitate în cadrul planșei reglementări și se înscriu în următoarele categorii:

- monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- sit – teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural, indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Orice monument istoric are o zonă de protecție, conform fiecărui caz în parte. În conformitate cu Legea nr.422/18.07.2001, capitolul VII, articolul 59, până la instituirea zonei de protecție conf. Art.9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m, în mediul urban, în mediul rural o rază de 200 metri, iar în afara localităților pe o rază de 500 metri, zone de protecție delimitate topografic. În acest sens nu se pot invoca limite maxime pentru stabilirea acestor zone; pe de altă parte aceste zone pot fi minime reducându-se la "suprafața funcțională" a monumentului.

Zona de protecție a monumentului istoric are următoarele funcțiuni:

- asigurarea supravegherii unui teren în care este cunoscută, bănuită, sau posibilă existența unor vestigii arheologice care pot completa informația științifică privind monumentul protejat;
- conservarea cadrului natural;
- conservarea cadrului arhitectural constituit;
- crearea unui cadru construit care să respecte ambianța monumentului în cazul restructurării zonei;
- asigurarea unor perspective optime pentru perceperea monumentului.

Ansamblul de arhitectură este un complex de clădiri care:

- are o valoare istorică, arhitecturală, plastică, ca un tot unitar indestructibil;
- reflectă nivelul de civilizație al comunității care l-a creat.

Monumente și ansambluri de arhitectură, situri arheologice

Pe teritoriul municipiului Gheorgheni se regăsesc următoarele monumente, ansambluri și situri istorice:

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe LMI:

1	HR-I-s-B-12668	Cetatea Bothvár	Vároldal	
	HR-I-m-B-12668.01	Cetate	Vároldal	sec. XV - XVII, Epoca

				medievală
	HR-I-m-B-12668.02	Așezare	Vároldal	Epoca bronzului
2	HR-I-s-B-12826	Ruinele Oficiului de vamă	Pricske-Kőházak	
	HR-I-m-B-12826.01	Fortificație (Fortalitium)	Pricske	1700
	HR-I-m-B-12826.02	Oficiul de vamă (Contumatz)	Pricske-Kőházak	sf. sec. XVI - înc. sec.XIX

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe RAN:

	cod RAN	denumire	categorie	tip	cronologie
1	83570.05	Biserica romano-catolică Sf. Nicolae de la Gheorgheni	Structură de cult/religioasă	biserică	epoca medievală, epoca modernă, sec. XIV-XV-XVIII, 1756, 1758
2	83570.03	Ruinele oficiului de vamă de la Gheorgheni. Ruinele pot fi observate în partea nordică la cca. 12 km distanță de oraș.	construcție	clădire	epoca medievală / sec. XVII-XVIII, sec. XII-XIV, cca.1500
3	83570.02	Depozitul de topoare din cupru de la Gheorgheni – Lázár. Depozitul a fost descoperit în grădina Lázár	depozit/tezaur	depozit	eneolitic
4	83570.01	Situl arheologic de la Gheorgheni – Cetatea lui Bot. Situl se află pe culmile dealului Coasta cetății, între pârâul Cetății și pârâul Békény.	locuire	locuire	epoca romană, epoca medievală / sec.III-IV, sec. XV:-XVII.

Monumentele istorice din municipiul Gheorgheni:

1	HR-II-a-B-12825	Ansamblul urban Piața Libertății II - clădiri de locuit cu magazine la parter	Piața Libertății de la nr. 1-30 și str. Márton Áron de la 1-7	sf. sec. XIX -înc. sec. XX
2	HR-II-m-B-12828	Clădirea primei Cooperative de Credit	Str. Băii 5	înc. sec. XIX
3	HR-II-m-B-12829	Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice	Str. Békény (Belchiei) 70	sec. XIX
4	HR-II-m-B-12830	Moară de apă, fosta moară Tinka	Str. Békény (Belchiei) 77	1868
5	HR-II-a-A-12838	Ansamblul bisericii armeano-catolice Nașterea Măicii Domnului	Str. Biserica Armeană 1	sec. XVII - XVIII
	HR-II-m-A-12838.01	Biserica armeano-catolică Nașterea Măicii Domnului	Str. Biserica Armeană 1	sec. XVII - XVIII
	HR-II-m-A-12838.02	Capelă	Str. Biserica Armeană 1	1650
	HR-II-m-A-12838.03	Zid de incintă	Str. Biserica Armeană 1	1748
6	HR-II-m-B-12827	Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice	Str. Clopotniței 2	sec. XIX
7	HR-II-m-B-12831	Biserica Sf. Gheorghe	Str. Cristea Miron 10	1929 - 1937

8	HR-II-m-B-12832	Conacul Benedek	Str. Gábor Áron 18	1840
9	HR-II-m-B-12833	Tribunal, azi Judecătorie	Str. Kossuth Lajos 4	înc. sec. XX
10	HR-II-m-B-12834	Liceul Salamon Ernő	Bd. Lacul Roșu 3-5	1911 - 1915
11	HR-II-m-B-12835	Casa Czárán	Str. Márton Áron 7	sec. XVII - XVIII
12	HR-II-a-A-12836	Ansamblul bisericii romano-catolice Sf.Nicolae	Str. Márton Áron 9-11	sec. XV - XVIII
	HR-II-m-A-12836.0	Biserica romano-catolică Sf. Nicolae	Str. Márton Áron 9-11	sec. XV - XVIII
	HR-II-m-A-12836.02	Zidul de incintă	Str. Márton Áron 9-11	1756
	HR-II-m-A-12836.03	Casa parohială veche	Str. Márton Áron 9-11	1758
13	HR-II-a-B-12837	Ansamblul urban "Str. Márton Áron"	Str. Márton Áron 10,12, 14	sec. XVIII - XIX
14	HR-II-m-B-12839	Casa parohială armeano-catolică	Piața Petőfi Sándor 4	sec. XIX
15	HR-II-m-B-12840	Muzeul orășenesc Tarisznyás Márton (fosta casă Vertán)	Str. Rákóczi Ferenc 1	1770 - 1787

16 HR-II-m-B-21127, Sinagoga, clasat ca monument istoric din data de decembrie 2016, în timpul avizării prezentului P.U.G.

Pentru stabilirea zonei de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice s-a realizat un studiu istoric. Astfel în majoritatea monumentelor zona de protecție „standard – până la elaborarea planurilor urbanistice” a fost relaționată cu situl (perspective controlate, panorame, relații cu apa etc.), zonele protejate fiind marcate atât în planșele anexe la studiul istoric, cât și pe planșa de reglementări din P.U.G.. În studiul istoric fiecare monument are o fișă cu poză și cu coordonate de identificare. Siturile arheologice deasemenea sunt figurate pe planșele desenate iar în studiul istoric au o fișă cu poză și cu coordonate de identificare. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. Conf. Art. 9 din R.G.U.

Zone construite aflate sub protecție locală

Studiul istoric la rândul său cuprinde o analiză a zonelor valoroase ale localității și în completarea zonelor construite protejate / zonelor cu valoare ambientală de mai sus, o serie de construcții sunt propuse spre protecție locală. Parcelarul s-a păstrat intact, prin urmare țesutul urban este cea mai mare valoare, atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere istoric. Față de distanțele prevăzute prin lege privind zona de protecție a monumentelor, se propun unele măsuri suplimentare și stabilirea zonelor construite protejate:

- cuprinderea unei porțiuni a bulevardului Nicolae Bălcescu;
- cuprinderea porțiunii de spațiu urban aferent Liceului Salamon Ernő;
- cuprinderea unei porțiuni a străzii Kossuth Lajos;
- cuprinderea unei porțiuni a pârâului Belchia cu acces la apă – zona intersecției străzii Selyem și a străzii Stejarului;
- păstrarea unei perspective având capătul de perspectivă clopotnița din Alszeg (str. Belchiei);
- păstrarea unei perspective având capătul de perspectivă bisericile greco-catolice și armeano-catolice;
- păstrarea relației școală – clopotniță, ca elemente definitorii pentru zona unei zecimi în cazul clopotniței din Felszeg (str. Clopotniței).

Analizele zonelor susmenționate sunt prezentate pe planșele alăturate studiului și în cele ale U.T.R.-urilor (culoare verde) fiind motivate prin poze, scheme explicative.

În zona centrală și în zona centrală a zecimilor se recomandă asistență arheologică în cazul extinderilor și a construcțiilor noi. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice – posibile în zona centrală și în zonele apropiate Belchiei - se va anunța Ministerul Culturii și Cultelor care eliberează autorizația de săpătură arheologică sistematică, prin compartimentul său de specialitate, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie. În perimetrele rezervațiilor arheologice și în zonele de protecție a acestora se impune respectarea legislației în vigoare, privind protecția patrimoniului, sunt interzise construcțiile de orice fel, a căror execuție ar presupune decaparea solului, fundații sau alte săpături care ar putea afecta stratul de cultură arheologică. Aceste terenuri pot fi amenajate ca zone verzi, cu gazon. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ.

Prezentul regulament va fi coroborat cu planșele desenate ale studiului istoric.

Protecția locală din 1999 pentru unele zone construite protejate / zone cu valoare ambientală

Pe lângă lista siturilor arheologice și a monumentelor istorice există o serie de construcții și zone pentru care s-a instituit protecție locală, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 38 și 39 din 1999. Conform Hot. nr. 38/1999:

„Art.1 Pentru protejarea unor valori reprezentative pentru orașul Gheorgheni, sunt declarate monumente locale următoarele obiective:

- Fațada magazinului central;
- Fostul grânar situat pe strada Rákóczi;
- Locuința dr. Csiki, str. Kossuth Lajos, proiectat de arh. Kós Károly;
- Fațadele caselor din str. Kossuth Lajos nr. 26-48, 52-58, 144-158;
- Porțile din lemn din Piața Libertății nr. 7-9, str. Márton Áron nr. 29, 27, 36, 23, 31, 26, 15, 24, 22, 20, 18, 16, Piața Petőfi Sándor nr. 8-10. Porțile metalice, care au fost executate ulterior și nu respectă spiritul porților tradiționale, vor fi înlocuite în timp;
- Curtea Selyem;
- Str. Cetății nr. 20-28, 8-10;
- Str. Viața nouă în întregime;
- Vecinătatea imediată a Lacului Roșu;
- Vecinătatea imediată a avenului Likaș;
- Sinagoga / din decembrie 2016 a fost clasat ca monument istoric

Art. 2 Prin imediata vecinătate a Lacului Roșu se înțelege zona dintre drumul național 12C și oglinda lacului, inclusiv parcare de pe DN12. Funcționarea tonetelor, chioșcurilor de vânzare, precum și construirea oricărei clădiri în această zonă protejată este strict interzisă. Vor fi interzise toate lucrările de amenajare, desecare, regularizare. Va fi strict interzisă aprinderea focului, producerea zgomotului de orice fel, recoltatul distrugerea și, deteriorarea rocilor, fosilelor și animalelor de orice fel. Această zonă va fi completată cu o fâșie care înconjoară oglinda de apă. Delimitarea acestei fâșii necesită un studiu complex, multicriterial, care se va întocmi de către o comisie numită în acest scop de Primar în termen de 5 luni de la adoptarea prezentei hotărâri. După întocmire studiul se va înainta spre aprobare Consiliului Local.

Art. 3 Prin imediata vecinătate a avenului Likaș se înțelege o suprafață de 5 ha în jurul avenului. Pădurile din imediata apropiere a avenului, pe o fâșie de 300 m de centrul avenului vor fi protejate. Construirea oricărei clădiri în această zonă este strict interzisă. Vor fi interzise toate lucrările de amenajare, desecare, regularizare. Va fi strict interzisă aprinderea focului, producerea zgomotului de orice fel, recoltatul, distrugerea și deteriorarea rocilor, fosilelor și animalelor de orice fel.

Art. 4 Intervențiile asupra obiectivelor figurate la Art1 se pot face doar cu acordul Cons. Local.

Raportarea la parcelar

De regulă, limita descifrabilă dintre diferitele moduri de ocupare a parcelelor sunt atenuate de arhitectura identică a construcțiilor din zonele învecinate (ca formă și volumetrie). Tocmai din acest motiv considerăm că nu tipologia foarte bogată a caselor, a șurelor etc. este elementul cheie, ci modul de organizare a zonei respective din localitate, iar analiza atentă a sitului va asigura înțelegerea tipului țesutului urban și înscrierea corectă în aceasta. Astfel la delimitarea UTR-urilor, parcelarul a fost primordial.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Zonele cu risc natural inventariate și delimitate sunt transpuse, pe categorii de producere a fenomenelor, pe planșa de analiză a situației existente/disfuncționalități, reglementări urbanistice și reglementări tehnico-edilitare, în conformitate cu datele obținute de la s.c. Geotech s.r.l. și de la Administrația Națională „Apele Române”.

Zone cu risc de inundații, în stațiunea Lacu Roșu:

- pe pârâul Oii: sectorul cuprins între aval Hotel Cerbul și Motel Cristina;
- pe pârâul Licoș: sectorul din dreptul căsuțelor de vacanță, în aval de podețul tubular;
- zona periferică a Lacului Roșu – versantul drept;
- sectorul aferent Hotel Lacu Roșu;
- sectorul aferent căsuțelor din aval de la Zidul Poștei;
- sectorul amplasamentului propus pentru stația de epurare și a locuinței din amonte.

Zone cu risc de inundații, în Gheorgheni:

- pe pârâul Ciser, în special în zona străzii Ady Endre – pe timp de iarnă. Dat fiind scara mică, locală a problemei, această zonă nu poate fi reprezentată pe hartă.

Pentru eliminarea sau diminuarea efectelor negative în continuare sunt necesare măsuri de curățire și întreținere a albiilor pârâurilor și realizarea locală a unor taluzuri. Pentru reducerea riscului de producere a inundațiilor se vor executa periodic lucrări de salubritate și igienizare a albiilor și cursurilor de apă. Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și /sau economice în zonele inundabile. Pentru amplasare de obiective, indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei, măsură care se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”. Pe teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni nu se află zone inventariate cu posibilitate de alunecare a terenului. Se recomandă în general evitarea construirii în zonele cu riscuri previzibile sau probabile, unde, pe parcursul timpului s-au produs asemenea fenomene. În zonele în care nu sunt cunoscute caracteristicile geotehnice, preliminar investițiilor se vor realiza studii specifice (foraje), solicitate în Certificatul de Urbanism.

Expunerea la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură - Conf. Art. 11 din R.G.U- în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților. Construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora fac excepție.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Distanțe de protecție

Este interzisă ocuparea distanțelor de protecție prevăzute. În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă,

canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură. Pentru lucrări în zonele de protecție se va avea în vedere obținerea avizelor necesare. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Linii electrice aeriene (LEA): Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 220 kV și/sau a stației de transformare 220/110/20 kV, se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la ELECTRICA /TRANSELECTRICA S.A. - S.T. SIBIU. Se vor respecta distanțele de protecție prevăzute de legislația actuală (35 de m din gardul stației de transformare, 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV; 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV; 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV). C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici-o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

Drumuri publice: Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiții:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petoliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m.

Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Zonele de protecție ale infrastructurii feroviare: delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta împreună cu SNCFR trebuie să stabilească condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor în zona de protecție (de 20 și de 100 de m). Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Se vor respecta distanțele de protecție de mai sus.

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar:

- materiale și utilaje necesare întreținerii infrastructurii feroviare, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.

COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea funcționării construcțiilor trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort din teritoriul municipiului Gheorgheni:

• Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
• Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
• Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
• Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
• Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
• Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
• Ferme de păsări, între 51- 100 capete	50 m
• Ferme de păsări, între 101- 5000 capete	500 m
• Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5000 capete și complexuri avicole ind.	1000 m
• Ferme de ovine, caprine	100 m
• Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
• Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
• Ferme de porci, între 51-1000 de capete	500 m
• Complexuri de porci, între 1000-10,000 de capete	1000 m
• Complexuri de porci cu peste 10,000 de capete	1500 m
• Ferme și crescătorii de iepuri între 100-5000 capete	100 m
• Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5000 capete	200 m
• Ferme și crescătorii de ștruți	500 m
• Ferme și crescătorii de melci	50 m
• Spitale, clinici veterinare	30 m
• Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
• Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
• Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
• Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
• Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice,	
platforme comunale	500 m
• Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1000 m
• Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1000 m
• Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
• Stații de epurare a apelor uzate	300 m

• Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
• Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
• Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
• Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
• Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1000 m
• Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
• Crematorii umane	1000 m
• Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
• Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
• Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
• Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
• Parcuri eoliene	1000 m
• Parcuri fotovoltaice	500 m
• Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
• Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
• Rampe de transfer deșeuri	200 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate. La înființarea fermelor noi se vor respecta distanțele de protecție sanitară. Distanțele vor fi măsurate de la limita intravilanului, iar în cazul fermelor se va avea în vedere posibilitatea de dezvoltare acestora în viitor.

La fel, oborul existent trebuie mutat, ca să fie posibilă asigurarea distanței de protecție prevăzută. Ar fi indicat ca oborul să fie scos din zona fermelor.

IMAGINEA GENERALĂ A LOCALITĂȚII

Cabluri aeriene

Ca principiu de dezvoltare în viitor se propune demontarea cablurilor aeriene și înlocuirea acestora cu rețele realizate subteran. Se interzice – în cazul extinderilor – dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Iluminatul festiv cu ocazia sărbătorilor poate fi realizat pe bază de aprobare de la Primărie.

Accesul în localitate, vizibilitatea din drumurile publice, calea ferată, dinspre peisaj

Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru terenurile adiacente căii ferate și drumurilor (mai ales în zonele de intrare). Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru localitate, va fi ameliorat printr-o abordare critică în cadrul proiectării în această zonă, se recomandă plantarea vegetației înalte, pentru îmbunătățirea calității mediului și aspectului peisagistic văzut de pe cale ferată.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, abandonarea șantierelor, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

Se recomandă utilizarea vegetației pentru mascarea elementelor străine imaginii satelor, văzute dinspre peisaj.

Prezența apei în localitate

Se va acorda o atenție sporită reabilitării relației tradiționale cu apa (pârâurile Belchia, Cetății, Ciser, lacul de agrement "Km 4" etc.). Se va evita ca apa vie - folosită pe vremuri pentru adăparea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiilor și pentru spălat - să devină apă moartă. În acest sens, accesele amenajate la apă vor fi realizate în mod tradițional, din

materiale tradiționale și locale. Se va păstra vegetația tradițională de pe malul pârâului. Pentru reabilitarea relației cu apa și valorificarea spațiilor verzi de-alungul cursului pârâului Belchia există un studiu realizat în cadrul Planului Integrat de Dezvoltare.

Este interzisă:

- eliminarea arborilor caracteristici (salcie, arin etc.). În cazul tăierii întemeiate, se vor planta 3 arbori în locul arborelui tăiat. Tăierile nepermise vor fi sancționate prin Hotărâre a Consiliului Local.
- deversarea canalizării și a apelor menajere în râu, pârâu. Abaterile vor fi sancționate ferm prin Hotărâre a Consiliului Local. Întreținerea malurilor cursurilor de apă prin mijloace și materiale tradiționale, îmbunătățirea relației apă-domeniul public cade în sarcina municipiului Gheorgheni prin elaborarea și aplicarea unei strategii aprobate cu Hotărâre de Consiliu.

DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara localității, printr-o dezvoltare organică. Intervențiile care abat de la zonificările propuse, depășesc cadrul prescris sau se situează în zone cu problematică specială din punct de vedere urbanistic vor necesita autorizare prin Planuri Urbanistice Zonale cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

MOȘTENIREA CULTURALĂ

Peisajul cultural, respectiv valorile arhitecturale și ambientale stabilite prin studiul istoric se propun declarate moștenire culturală prin hotărâre a Consiliului Local, deoarece reprezintă interes public. Pierderea, destrămarea moștenirii culturale înseamnă pierderi ireversibile în imaginea municipiului. Astfel, prin viitoarele dezvoltări este obligatoriu:

- păstrarea și utilizarea tuturor elementelor existente cu valoare ambientală;
- păstrarea și dezvoltarea elementelor care ajută la păstrarea relației cu apa;
- păstrarea aspectului tradițional al zonelor de lângă apă;
- „repararea” sau estomparea intervențiilor nefericite în țesutul urban și în imaginea valoroasă a trupurilor componente („neutralizarea” caselor, a porților și a gardurilor stridente prin schimbarea culorilor vii ale pereților și învelitorilor cu culori pastelate și prin folosirea materialelor naturale într-o formă naturală, prin mascarea cu garduri opace din materiale locale sau cu vegetația a caselor de dimensiuni mari); unde este posibil, chiar îndepărtarea elementelor stridente;
- raportarea noilor construcții la cele mai apropiate case existente cu valoare ambientală prin volumetrie, proporții, materiale și poziționare față de stradă;
- păstrarea vegetației înalte existente (copaci înalți și rânduri de copaci), precum și extinderea și înlocuirea treptată a acestei vegetații înalte pe curs de îmbătrânire;
- păstrarea panoramelor valoroase și împiedicarea blocării perspectivelor valoroase.

III. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U. Igiena și

confortul uman se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor. Prin prevederile R.L.U. se urmărește respectarea normelor de igienă și confort psihic prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație. Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 1/2 ora la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud) – având în vedere că se vor respecta cumulativ (și nu alternativ) prevederile art.3 din Ordinul MS 119/2014 și cele din Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe-NP 057/2002, anexa 3.4.. Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.

Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din art. 18 din R.G.U., regulile generale privind interesul public / distanțe de protecție sunt descrise în capitolul anterior. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță, și fâșiile de protecție. În acest sens se va consulta capitolul anterior, privind interesul public / distanțe de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993.

Amplasarea construcțiilor față de căi ferate

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din art. 20 din R.G.U., regulile generale privind interesul public / distanțele de protecție sunt descrise în capitolul anterior. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan sau extravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome SNCFR și a Ministerului Transporturilor. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. (În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.). Orice acces la drumurile publice din extravilan se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri în proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. În cazul serviciilor și locuințelor colective accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse. Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de distribuție a energiei electrice, sau cele pe care utilitățile se pot realiza individual, în condițiile prescrise de lege. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din R.G.U., sau dacă există garanția realizării acestor utilități individual (fântână forată autorizată, bazin vidanjabil etanș, cu contract de vidanjare sau microstație de epurare, instalație alternativă de producere a energiei electrice).

REALIZARE / EXTINDERE DE REȚELE EDILITARE.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U. Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este regim juridic în proprietate publică. Autoritatea publică este în drept - în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție - să solicite (anterior autorizării construcției) realizarea efectivă a extinderii. În cazul zonelor care nu dispun de rețele tehnico - edilitare, cu precădere cele de alimentare cu apă și canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor. În cazul distanțelor mari (care necesită lucrări edilitare costisitoare) se acceptă fântâni forate, bazine vidanjabile etanșe și microstații de epurare. În aceste zone, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, la autorizarea executării construcțiilor se va examina posibilitatea de realizare ale acestora.

Se recomandă, ca acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor să se realizeze numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unei microstații de epurare (de grup sau individuale), eventual de fose septice individuale sau de grup. Se interzice evacuarea de ape pluviale în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se va urmări limitarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcele. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este detaliată în art. 29 din R.G.U.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Parcelarul / construibilitatea parcelelor / parcelarea / reparcelarea.

Municipiul Gheorgheni are un parcelar istoric foarte valoros, care reflectă dezvoltarea istorică a localității, analizat în cadrul studiului istoric. Parcelarul a stat la bază la delimitarea U.T.R.-urilor. În R.L.U., la fiecare U.T.R. se fac referiri la tipul de parcelar. Nu se recomandă comasarea loturilor din zona istorică și parcelarul istoric. Prin prezenta, sunt considerate construibile parcelele istorice, figurate pe planșele de analiză, precum și parcelele care în momentul parcelării au respectat legislația în vigoare din momentul parcelării. Pentru parcele noi, lățimea parcelei este cea prevăzută de legislația în vigoare.

Construibilitatea parcelei este condiționată de:

- posibilitatea realizării echipării tehnico-edilitare în condițiile celor precizate mai sus, la regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară.
- asigurarea accesului (pietonal și auto) la drumul public (direct sau prin servitute)

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform planului urbanistic general, a prezentului regulament și a planurilor urbanistice zonale de parcelare.

Transferurile de proprietăți se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare. Suprafețele de teren cedate, menționate mai sus vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al municipiului Gheorgheni. Eliberarea autorizației de construire se va face doar după notarea pe carte funciară a operațiunilor sus-menționate.

REGULILE DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI REGULI REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O. 38/99. P.U.G. se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și devine act de autoritate a administrației publice locale. Activitatea de construire în municipiul Gheorgheni se va desfășura respectând următoarele reguli:

Corelarea modului de ocupare cu funcțiunea zonei

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările tolerate și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință (U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament. Pentru parcelele pe care la momentul aprobării prezentului regulament există utilizări care nu sunt admise, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul P.U.Z. sau PUD.

Indici și indiciatori urbanistici

Densitatea ocupării parcelelor, precum și conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului (P.O.T.), a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), precum și a regimului maxim de înălțime (H_{MAX}), așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă. P.O.T., C.U.T. și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu atingerea în mod simultan a valorilor maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament, dincolo de valorile stabilite prin indicii urbanistici se face conform legii. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare. A se vedea în acest sens reglementările codului A din prezentul regulament. Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională a parcelelor.

Planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:

- pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite.
- se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorii valabili în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care măbind P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând;
- va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
- va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizat în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care P.U.G. prevede realinieri,

aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 4 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maxim echivalent cu 15% din suprafața fațadei;
- Aplicarea codului B anulează acceptarea depășirii aliniamentului, cu excepția situațiilor în care aceste ieșiri din planul fațadei există.

Se recomandă ca prin Certificatul de Urbanism (C.U.) să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin două-trei construcții în stânga și în dreapta lotului vizat, precum și zona aferentă pe latura de vis-à-vis.

Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară)

Condițiile de amplasare ale clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:

- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare, cu avizul unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.;
- se respectă însoțirea corectă a locuințelor;
- sunt remediate eventualele disconforturi (poluare fonică, etc.).

În zonele cu parcellar caracteristic încheșat, pentru a asigura respectarea morfologiei existente în sit se propune un mod de operare specific, și anume **codul A (vezi capitolul Coduri)**

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime (HMax.), respectiv a înălțimii minime admise (HMin.) - unde este cazul - stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință (U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un HMax., cât și un HMin., aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ. Pe lângă înălțimea maximă, se operează și cu înălțimea la streășină (HS.) - , în cazul clădirilor cu acoperiș tip șarpantă. În acest sens, a se vedea și regulamentele valabile pt. U.T.R.-uri. Pentru P.U.Z. elaborat după acceptarea prezentului regulament, este obligatoriu precizarea regimului maxim de înălțime, precum și înălțimea la streășină. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime al vecinătăților, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

În general, în cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii (situația existentă și situația propusă), conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, H_{Min} , H_s).

Fațadele

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- semnalizarea pe fațade a parcellarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. (Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri – exceptând zona centrală);
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților – (se va studia înălțimea maximă și înălțimea la streășină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi luate în considerare în concepția volumetrică a propunerii și vor fi prezentate schematic, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată -după caz, prin transpunere- pe aliniamentul la stradă.);
- respectarea caracteristicilor generale a zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilație a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor, cu excepția celor care există pe clădiri istorice și care vor fi păstrate;
- realizarea timpanelor din zidărie tencuită sau din finisaje din lemn;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent (elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public);
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor istorice existente pe fațadă (golurile de ventilație din tablă de pe acoperiș, crucile și celelalte terminații de coronament, grilajele de la ferestrele de pivniță, profilele de tencuială, stucaturi, etc.);
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase (monumente, clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, respectiv a zonelor construite protejate și a construcțiilor propuse spre protecție locală), sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- încurajarea restaurării/recondiționării tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate se recomandă revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate critic tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn;
- în cazul intervențiilor la clădiri construite înainte de 1970 executarea studiului de parament. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

În cazul zonelor cu valoare ambientală sau arhitecturală, pentru a se asigura că prin proiectare s-a analizat atent situl în vederea integrării noii construcții, s-a propus un mod de lucru aparte, **și anume codul B (vezi capitolul Coduri)**

Volumetria

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului se recomandă amplasate pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale **lucarnelor** nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii;
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală pe planșele din studiul istoric prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarei măsuri:

- evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu min. 10 cm față de acoperișul existent (cu excepția unor construcții situate pe teren în pantă).
- studiu de parament și aplicarea concluziilor acestuia.
- În zonele monumentelor istorice, referitor la controlarea volumetriei, și mai ales, pentru evitarea fundalurilor deranjante, se propune un mod specific de lucru, și anume **codul C (vezi capitolul Coduri)**

Acoperișurile

La acest capitol se diferențiază tipurile de acoperiș în funcție de zonă. Astfel:

- pentru centrul istoric și pentru zonele cu valoare ambientală sau arhitecturală se propun prevederi ferme pentru acoperișuri. În aceste zone, forma și panta acoperișurilor va fi stabilită prin aplicarea codului B, respectiv unde este cazul, a codurilor C, D. Se va acorda o atenție deosebită învelitorii, care trebuie să fie o învelitoare tip istorică, tradițională și printr-o grijă deosebită trebuie corelată învelitoarea cu stilul clădirii, pe baza practicilor și utilizărilor de epocă. De exemplu, clădirile acoperite cu plăci romboidale nu pot fi acoperite cu țiglă, ci doar cu plăci similare, clădirile tip secesion vor fi acoperite cu țigle solzi cu vârf ascuțit etc.;
- În zonele unde se citesc prin parcelar, morfologie etc. zecimile, se recomandă ca acoperișurile să aibă pante peste 100%, cu geometrie simplă, și dacă se poate, să fie utilizate materiale tradiționale pentru învelitori (șiță, șindrilă, scândură, țigle solzi ceramice de culoare tradițională);
- Un caz aparte reprezintă zona blocurilor de locuit. Se diferențiază trei cazuri:
 - în cazul cartierului Bucin și Revoluției, blocurile din start au acoperiș șarpantă acoperită cu țigle solzi profilate. În cazul acestor blocuri se propune menținerea acestui tip de acoperiș și a tipului de învelitoare;
 - În cazul cartierului Florilor, sunt caracteristice acoperișurile terasă. Se recomandă transformarea acoperișurilor în acoperișuri verzi, cu vegetație, în ideea asigurării unui confort termic și microclimat mai corespunzător;
 - Tot în cazul cartierului Florilor, o parte din blocuri au primit în decursul timpului, acoperișuri improvizate peste acoperișul terasă inițial. În cazul acestor acoperișuri

vor fi efectuate expertize tehnice, iar după concluziile acestora se vor realiza lucrările necesare pentru asigurarea siguranței în timpul exploatării.

- În zonele construite în prezent, care nu intră în categoria celor menționate, prevederile sunt mai îngăduitoare. Pentru volumele principale se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:
 - învelitoare (vezi capitolul învelitori);
 - respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 60%. Pe o zonă de max. 20 % din suprafață se acceptă pante mai mici.

În zonele unde există șansa percepției de sus a acoperișului (de ex.: stațiunea Lacu Roșu) s-a propus un mod de operare, și anume, **codul D (vezi capitolul Coduri)**

Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U. Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De ex.: socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit; tencuieli văruițe; uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale (Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în contextul sitului).

Pentru construcții moderne, se acceptă finisaje noi.

Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- elemente care lucesc;
- elemente din geam armat cu plasă din metal;
- polycarbonat (cu excepția serelor)

Învelitori

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, alcătuită din materiale tradiționale și cu culori tradiționale. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din aluminiu, tablă de titan-zinc sau tablă vopsită în culori mate, nuanțe de gri). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora. Nu se acceptă învelitori care imită țigla.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, negru, roșu lucios etc.);

După caz, pot fi acceptate învelitori de șită, șindrila, scândură.

În cazul construcțiilor moderne, cât și în cazul blocurilor din cartierul Florilor se încurajează acoperișurile verzi.

GARDURILE ȘI ÎMPREJMUIRILE

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- În cazul monumentelor se vor păstra gardurile / zidurile / porțile de epocă;
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, se recomandă garduri transparente din materiale tradiționale;
- În cazul vilelor de pe str. Nicolae Bălcescu, cu grădinile de flori din fața imobilelor se recomandă garduri cât se poate de transparente;
- În cazul construcțiilor care sunt deranjante prin forma și aspectul lor, dacă nu se ameliorează situația existentă, se propun următoarele măsuri:
 - garduri opace;
 - vegetație înaltă spre stradă (floră autohtonă)
- Gardurile și porțile vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană;
- Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de aprobarea comisiei CTATU. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

Reclame, firme

Se va urmări Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Gheorgheni, aprobat cu Hotărâre Consiliu Local nr. 154/2014. Pentru unele situații specifice sunt valabile prevederile referitoare la reclame a codului G – vezi mai jos, la capitolul „parcaje”.

REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.. R.L.U. descurajează realizarea parcarilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, este nevoie de aprobarea CTATU și se vor respecta condițiile stabilite de aceasta.

Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit prin proiect în funcție de destinația și de capacitatea construcției și vor fi aprobate de comisia tehnică de urbanism al municipiului Gheorgheni. Autorizarea executării construcțiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor P.U.Z. În zonele de instituții se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa

nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public (în special de-alungul cursurilor de apă), cât și pe proprietatea persoanelor private. În acest sens:

- Autoritatea publică locală are obligația de a menține și a dezvolta vegetația înaltă în lungul cursurilor de apă. Este interzisă betonarea albiei. Este interzisă tăierea arborilor de-alungul cursurilor de apă în extravilan fără autorizație;
- În zona instituțiilor și serviciilor se vor realiza spații verzi plantate – minim 10% din suprafața terenului;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În acest sens, autorizația de construire nu poate fi eliberată dacă proiectul nu tratează acest capitol al spațiilor verzi, atât în partea scrisă, cât și în cadrul planului de situație;
- În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice printr-o taxă stabilită prin HCL. către administrația publică locală;
- Prin Hotărâre a Consiliului Local, vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, iar în cazul tăierilor întemeiate, se vor planta 6 arbori din aceeași specie în locul arborelui tăiat, în zona desemnată de Primărie;
- La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentații tehnice;
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare subterane va fi de 1,5 m.

IV. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

ZONE SI SUBZONE FUNCțIONALE

Zonele și subzonele funcționale din prezentul P.U.G.:

L	Zonă rezidențială
LM	Zonă rezidențială
Lr	Subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural
L	Subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.
Li	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4
Lb	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+1, P+2
IS	Instituții și servicii / zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
A	Administrativ
C	Cultură
CO	Comerț
T	Turism
S	Alte servicii
I	Învățământ
I	Zona unităților industriale
I	Industrie

A	Zona unităților agricole
A	Agricol
SP	Spații plantate / zona spațiilor plantate
PO	Parc „orășenesc”
PS	Complexe sportive
PA	Zonă agrement, muzeu în aer liber
PP	Perdele de protecție
P	Zone destinate extinderii zonei de agrement
CG	Zonă gospodărie comunală, cimitire
TE	Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
CC	Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente / rutiere, feroviare
S	Zonă cu destinație specială
C	Centru

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Se va căuta evitarea funcțiunilor deranjante în zonele de locuit. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U. Prin intervențiile propuse se va urmări ridicarea nivelului arhitectural-urbanistic al zonei. Pentru ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice se vor corela funcțional clădirile între ele, cât și clădirile cu amenajările exterioare cu caracter public. Intervențiile din acest capitol vor urmări o calitate arhitecturală, contextuală specială, corespunzătoare rangului de municipiu.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Pentru fiecare U.T.R. separat există o fișă de reglementări. Această fișă conține o bară de funcțiuni, colorată cu diferite culori (vezi Fig. 1.). Pentru delimitarea U.T.R.-urilor parcelarul a fost elementul determinant. După morfologia parcelarului deosebim:

- parcelar caracteristic pentru zecimi;
- parcelar în pieptene;
- parcelarul dezvoltărilor din a doua parte a sec. XX.

Funcțiunile se suprapun peste un parcelar arhaic, și de obicei s-a preferat divizarea U.T.R.-urilor – coerente din punct de vedere al parcelarului – în subzone coerente din punct de vedere al funcțiunii. În general, în cadrul subzonelor există o funcțiune majoritară și fiecare subzonă are o reglementare separată.

Zona centrală este o excepție în acest sens, deoarece are funcțiuni mixte, care interacționează între ele, spargerea în subzone mai mici nu este o soluție. De obicei, pentru aceste zone nu există un P.U.Z., care de altfel este obligatoriu pentru zona centrală.

ZONĂ REZIDENȚIALĂ	INSTITUȚII ȘI SERVICII	I	A	SPAȚII PLANTATE	CG	TE	CC	S	C
----------------------	------------------------	---	---	-----------------	----	----	----	---	---

	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C
FUNCȚIUNI EXISTENTE																							
FUNCȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																							

Fig. 1. Bară cu funcțiuni / Semnificația culorilor:

- Afirmă prezența unei funcțiuni - pentru funcțiuni existente;
Păstrarea funcțiunii respective - pentru funcțiunile păstrate și propuse.
- Descurajarea unei funcțiuni. Descurajare înseamnă că teoretic poate să mențină activitatea în condițiile existente în prezent, dar nu se acceptă dezvoltarea în viitor prin mărirea suprafețelor construite.
- Încurajarea unei funcțiuni. Încurajarea înseamnă o funcțiune nouă propusă sau dezvoltarea unei funcțiuni existente.
- Câmp hașurat parțial: La funcțiuni existente afirmă prezența unei funcțiuni nedezvoltate, iar la funcțiuni păstrate și propuse, marchează încurajarea, sau se descurajarea parțială a funcțiunii.

(Exemplu: din tabelul de mai sus se citește, ca în zona respectivă amenajările sportive sunt prezente, dar nu sunt dezvoltate și se încurajează dezvoltarea lor în viitor)

REGULI GENERALE PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

Următoarele reguli generale completează reglementarea detaliată a U.T.R.-ului sau a subzonelor

LM - Zonă rezidențială

În cazul acestei funcțiuni se acceptă funcțiuni complementare de mici dimensiuni (servicii, comerț) care se potrivesc în scara gospodăriilor unifamiliale. Clasificarea LM poate să acopere următoarele situații:

Zona vilelor: este o zonă orășenească, cu construcții tip vile, realizate în prima parte a sec. XX., cu valoare arhitecturală și ambientală. (de ex. vilele din str. Nicolae Bălcescu) În acest caz se va aplica codul B. Se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. Se pot face completări la fondul construit numai cu locuințe pe terenurile libere, adaosuri, mansardări, etajări, anexe, garaje. Se admite schimbarea destinației locuințelor, respectând normele de igienă aprobate de Ministerul Sănătății. Pentru schimbare de destinație se solicită acordul în scris și autentificat al vecinilor.

Terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, sau prin construcții existente atipic așezate, vor fi construite după elaborare PUD.

Zona caselor "pătrate": este o zonă care utilizează case din anii 1970, cu parcele minime, dreptunghiulare, cu procent de ocupare a terenului ridicat. De multe ori, aceste case sunt amplasate pe parcele vechi, în logica gospodăriilor tradiționale. Construcțiile în prima etapă au avut un regim de înălțime P. Putem spune că aceste case „pătrate” din anii 1970 sunt ultima intervenție unitară care nu se mai înscrie în imaginea caracteristică a așezării, dar încă nu este foarte deranjantă (în cazul parcelarului tradițional distruge ritmul la stradă). Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. Construcțiile în general sunt amplasate la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de cca. 3,5 m. În general casele sunt pe aliniamentul străzii / sau au o mică grădină de flori în față.

Din anii 1980 nu s-au permis decât locuințe P+1, cu planimetrie pătrată, respectiv o bună parte din casele pătrate ale anilor 1970 au fost mansardate. Aceste intervenții sunt deranjante, cu excepția străzii Eminescu, unde casele au fost construite implicit cu etaj, deci există vecinătăți asemănătoare, în care construcțiile P+1 se înscriu.

Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente. În cazul porților metalice de epocă se încurajează păstrarea acestora.

În zonele omogene, cu valoare ambientală se recomandă aplicarea codului B. Pentru o bună încadrare în zona LM, se recomandă respectarea acestor principii de ocupare a terenului conform codului A și în cazul construcțiilor noi. Se va asigura însorirea corectă a vecinătăților. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. Regimul de înălțime, înălțimea la streșină și panta acoperișului va fi media clădirilor cu funcțiune identică din zonă. Acoperișurile vor avea geometrie simplă. C.U.T. fără obiect, cu condiția asigurării însoririi corecte a vecinilor.

H streșină, H coamă : se va lua în considerare, ca termen de referință, media construcțiilor învecinate.

Lr - Subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural

În funcție de parcelar, în cadrul acestei subzone se pot identifica trei cazuri: parcelarul zecimilor, parcelarul în pieptene și parcelarul montan (liber). În cazul acestei funcțiuni se acceptă funcțiuni complementare de mici dimensiuni (servicii, comerț) care se potrivesc în scara gospodăriilor unifamiliale.

Parcelarul caracteristic zecimilor - cel mai vechi mod de organizare a așezărilor din zonă- se poate descifra ușor în structura localității, sub forma unor noduri. Spre exterior casele sunt așezate ca o coajă pe un aliniament destul de clar, dar construcțiile din miez sunt așezate mai aleatoriu. De obicei, zona a luat naștere prin divizarea parcelelor între rude și inițial nu au existat garduri între vecini. Ca obiective se vor căuta aceste legături posibile între parcele, de ex. garduri transparente între parcele, porți pietonale pe limitele laterale etc. Construcțiile în general sunt amplasate la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de cca. 3,5 m. În general casele sunt pe aliniamentul străzii / sau au o mică grădină de flori în față. Pentru o bună încadrare în zona Lr, se obligă respectarea acestor principii de ocupare a terenului și în cazul construcțiilor noi. La amplasarea construcțiilor se respectă prevederile Codului Civil, coroborat cu tradiția locală. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren construibil.

Accesul în locuință se face din curte și nu din stradă. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei/vecinătăților. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole și a lemnului pentru foc. Prin excepție, dacă lotul nu este paralel cu strada, se acceptă realizarea locuințelor P+1, P+1+M pe linia șurelor. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

Pentru aceste zone se aplică codul B, sau se respectă următoarele prevederi: înclinația acoperișului va fi cel puțin 100% (45°), $H_{max} = 7$ m, $H_{streșină} = 3,5$ m pentru construcții situate la stradă și $H_{max} = 10$ m, $H_{streșină} = 4,5$ m pentru șure, P.O.T. 40%, C.U.T. 0,5 sau se aplică prevederile cod B.

Parcelarul în piaptăn, se caracterizează prin loturi înguste, înșirate la fronturi de străzi și sunt zone populate ulterior zecimilor. Erau diferențiate de zecimi și dpdv. social: „În timp ce străduțele cu imagini variate sunt locuite de neamuri legate prin coeziune bazată pe rudenie și ocupații identice, cele noi ordonate ascund locuitori de origini și dispoziții diferite.” (Kós, 1989. 193.) De multe ori au luat naștere prin extinderea în lățime, perpendicular pe pârâu a așezării. În acest caz era obligatoriu păstrarea acceselor la pârâu (pentru adăparea animalelor), practic accesele sunt străzi înguste. Putem diferenția trei tipuri esențiale, după cum urmează: lotul de trecere, gospodăriile-curve, respectiv lotul orientat în lungul străzii.

- *Lotul de trecere.* Acest tip surprinde clar o etapă de dezvoltare în larg față de pârau a așezării. Loturile alungite se leagă de drumuri pe ambele capete, în față de cel sătesc, în spate de drumul de pământ agricol, de deservire. Casa se găsește în față, este „perpenticula” pe drum, și de regulă are o mică grădină cu flori și cu arbuști în față, foarte caracteristic fiind liliacul. După nevoi, casa poate fi extinsă spre spate. Șura transversală împarte lotul în două, iar în spate se găsește o grădină amplă, cu teren arabil, livadă etc. Amplasarea șurii este condiționată de accesul cu căruța. Pe lot pot fi întâlnite și alte anexe. Sunt situații în care uneori, șura este perpenticulară pe stradă.

- Prin împărțirea în două a lotului de trecere și transformarea drumului agricol din spate în drum sătesc iau naștere în prima etapă *gospodăriile-curte*, care sunt cele mai des întâlnite loturi înguste, cu clădirile amplasate la margini. Deseori există o grădină laterală ca livadă (în compensarea grădinii pierdute din spatele șurei). Casa de locuit se găsește în față, prispa este orientată spre curte, inițial către stradă găsim o mică grădină cu flori care ulterior dispare, în acest caz casa fiind aliniată la frontul străzii. Lotul este închis cu corpul transversal al șurei. De obicei grădina mare continuă curtea în spatele șurei. Sunt situații în care uneori, șura este perpenticulară pe stradă.

O subvariantă este *lotul orientat în lungul străzii*, întâlnită în zona străzii Cetății / strada Pădurii. Lotul se împarte în mai multe secțiuni paralele, înșiruite în lungul drumului / pâraului, lățimea lotului este considerabil mai mare decât adâncimea, din cauza văii înguste. Secțiunile cu diferite funcțiuni au intrări separate de pe drum.

Tot aici amintim curțile, un alt mod specific de organizare, în cazul căreia pe un lot îngust și foarte lung în zona din față (și deseori în oglindă) sunt înșiruite mai multe locuințe (de obicei a rudelor apropiate), iar în zona din spate, în același logică sunt grupate anexele gospodărești și șurele. De multe ori, spațiul inițial liber dintre case ulterior devine construit și astfel rezultă un singur acoperiș foarte lung. Dinspre stradă în mod înșelător poate avea aspectul unui parcelar în piaptăn, și în cazul în care sunt terenuri arabile în spatele parcelarului în piaptăn, pot fi alternate cele două tipuri de ocupare a lotului. Poate fi considerat ca o adaptare a modelului zecimilor pe parcelarul în piaptăn, pe un lot de trecere foarte lungă. Locuitorii de regulă sunt familii cu mai multe generații, spațiul neconstruit, (rezultat) este utilizat în comun, ca spațiu comunitar.

În cazurile de mai sus, casele pornesc dinspre stradă de pe o aliniere clară (ori pe aliniamentul parcelei, ori având o mică grădină cu flori în față), iar șurele sunt așezate paralel cu strada cu drumul și fiind aliniate formează un șir clar, care închide curtea din față a lotului. Sunt situații în care uneori, uneori șura este perpenticulară pe stradă.

Zona de după șură este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile în general sunt amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Pentru o bună încadrare în zona Lr, se obligă respectarea acestor principii de ocupare a terenului și în cazul construcțiilor noi. La amplasarea construcțiilor se respectă prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren construibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (șere, etc.), depozitarea produselor agricole.

Prin excepție, dacă lotul nu este paralel cu strada, se acceptă realizarea locuințelor P+1, P+1+M pe linia șurelor. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. P.O.T. 40%, C.U.T. 0,5 sau se aplică prevederile cod B. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună. Pentru aceste zone se aplică codul B, sau se respectă următoarele prevederi: înclinația acoperișului va fi cel puțin 100% (45°), Hmax = 7 m,

Hstreășină = 3,5 m pentru construcții situate la stradă și Hmax = 10 m, Hstreășină = 4,5 m pentru șure.

Parcelarul "liber" reprezintă un mod de ocupare mai liber a parcelelor relativ mari. Pacele de acest tip se regăsesc în zona estică a trupului Gheorgheni, în zona sudică a trupului Lacu-Roșu și în zonele cu trupuri dispersate. Se va utiliza cod A.

Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de grupare a terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Serecomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot. Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrilă).

L - Subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, cu interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare P.U.Z.

Investițiile în aceste zone sunt condiționate de elaborare P.U.Z.. Majoritatea cazurilor intră sub incidența **codului F (vezi capitolul Coduri)**

Pentru ridicarea interdicției temporare de construire, se pot identifica trei modalități:

- Prin P.U.Z. se va rezolva reparcelarea terenurilor, astfel încât să se respecte legislația în vigoare privind mărimea parcelelor construibile. Astfel, parcelele vor fi aproximativ dreptunghiulare, cu latura lungă perpendiculară pe stradă și cu front la stradă de min. 14 m. Se vor autoriza locuințe individuale, nu sunt posibile locuințe cuplate sau înșiruite, acestea nefiind caracteristice pentru zona Gheorgheni.
- Punctual, în vecinătatea zonelor bine închegate se poate „evita” P.U.Z. prin propuneri formulate după o analiză în detaliu și se vor prelua mai departe caracteristicile zonei adiacente. Analiza va lua în considerare prevederile codului G, respectiv – după caz – a codurilor C, E, F.
- Prin eliminarea disfuncționalităților care le-au determinat.

Li - Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4

Este o subzonă existentă, străină imaginii arhitecturale tradiționale din zonă.

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Garajele realizate pe domeniul public au desființat practic spațiile verzi, terenurile de joacă etc.

Nu se recomandă extinderea acestei zone, se preferă Lb (vezi subzona următoare). Reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrările de bloc, parapeții balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Nu se acceptă ocuparea spațiului dintre construcții cu construcții tip garaje, chioșcuri. Se acceptă parcarile. În cartierele de locuințe colective (Florilor, Bucin, Revoluției) nu se admit nici un fel de extinderi orizontale, construcții noi, ci numai amenajări necesare bunei funcționări a zonelor: alei, spații verzi, spații de joacă, etc.

Se acceptă mansardare în volumul acoperișului existent. Mansardarea se va face după întocmirea studiului de însoțire, în care este prezentat modul în care această intervenție de

„supraetajare” asigură însorirea corectă a clădirilor adiacente. Se acceptă acoperișurile verzi realizate pe acoperișul terasă. De asemenea se admite autorizarea închiderilor de balcoane, cu condiția rezolvării plasticii arhitecturale în mod unitar pe cel puțin tronsonul unei scări.

Pentru reabilitarea blocurilor de locuit, îmbunătățirea confortului apartamentelor și a plasticii arhitecturale se admite autorizarea executării de șarpante cu învelitoare de țiglă ceramică culoare cărămiziu, tablă metalică vopsită culoare gri sau tablă zinc patinat. Nu se admit învelitori de azbociment sau tablă de altă natură. Nu se admite tabla zincată. Pe lângă auditul energetic, din cauza intervențiilor ad-hoc este necesară regândirea plasticii arhitecturale a fațadelor. Nu se va schimba P.O.T., în cazul mansardărilor se acceptă modificarea C.U.T.. Se admit schimbări de destinație la apartamentele din blocuri în următoarele condiții: comerț, numai la apartamentele și spațiile comune (uscătorii, camere de deșeuri) situate la parter, cu acces direct din stradă. Alte funcțiuni admise: prestări servicii de tip birouri (avocatură, contabilitate, calculatoare, proiectare, cabinete medicale individuale, birouri individuale de consultanță, etc.). Parțial aceste funcțiuni pot avea loc și la etaje. În acest ultim caz este nevoie de acordul scris și autentificat al vecinilor.

Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare:

- Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale;
- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui studiu adecvat și a unui proiect unitar la nivel de U.T.R. sau de cartier;
- Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective;
- Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de U.T.R. sau cartier;
- Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc. se vor face pe bază de planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier;
- Sunt interzise funcțiunile industriale;
- Sunt interzise lucrări și intervenții care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, etc);
- Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 250 m, minimum trei arbori, dintr-o specie cu caracteristici asemănătoare arborelui tăiat;
- Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate;
- Se recomandă ca parcajele la sol să fie plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare;

Lb - Subzonă rezidențială cu locuire colectivă P+1, P+2

Este o subzonă existentă, rară, mai puțin străină imaginii zonei, decât Li.

Se acceptă mansardare în interiorul volumului existent. Reabilitarea termică a blocului se poate realiza unitar. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală, astfel ca min. 10 % din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn.

Se vor realiza spații verzi plantate cu vegetație înaltă la aliniamentul străzii.

În cazul acestei subzone se acceptă funcțiuni complementare de mici dimensiuni, ca servicii, comerț.

Notă: pentru toate situațiile zonelor de locuire:

- **Sunt permise:**
 - Grădinite, cu respectarea următoarelor condiții:
 - satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP011-97; Se vor respecta prevederile OMS nr. 1955/1995, HG 1252/2012, respectiv Legea 87/2006.
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
 - Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
 - încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD) pentru organizarea ocupării parcelei;
 - există acordul scris autentificat al vecinilor
 - activitatea se va desfășura numai în interiorul parcelelor, și volumele construcțiilor nu depășesc volumele din gospodăriile tradiționale.
- **Sunt interzise:**
 - Funcțiunile industriale, cu excepția activităților meșteșugărești care cad sub incidența cod G.
 - Fermele agricole.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme cu dimensiunea maxim de 100x50 cm, realizate din materiale durabile. Firmele vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (A, C, CO, T, S, I)

Zona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență, reprezentativitate și prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Reguli generale pentru subzone cu instituții publice și servicii:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- Spațiul din față va fi prevăzut obligatoriu cu mobilier urban. Amplasarea mobilierului urban va fi aprobată de Comisia Tehnică de Urbanism din cadrul Municipiului Gheorgheni. Pentru mobilierul urban se va întocmi un proiect de specialitate.
- Vor fi prevăzute parcuri pentru biciclete, cu posibilitatea fixării bicicletelor.
- Împrejmuirile la aliniamentul străzii vor fi obligatoriu transparente. La intrare se va prevedea modalitate de acces pentru persoane cu dizabilități.
- În cazul monumentelor istorice nu este obligatorie rampa de acces, se pot accepta alte soluții pentru accesul persoanelor cu dizabilități în clădire.
- Prin grija instituției, în zona în care se află, vor fi amenajate parcuri pentru persoane cu dizabilități.

IS/A - Instituții administrative

Sunt construcții administrative și financiar-bancare. Se recomandă amplasarea lor în zona centrală a municipiului. Aici se regăsesc majoritatea construcțiilor administrative și financiar bancare.

Funcțiuni complementare admise:

- unități economice nepoluante pentru care se pot asigura parcaje în afara carosabilului;
- spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile amenajate, rețele tehnico-edilitare.

În cazul construirii unei asemenea instituții pe un teren liber de construcții, se va amenaja un spațiu verde cu arbori și arbuști, cu suprafața de minim 20% din suprafața terenului, situat în zona dinspre stradă. Se admite extinderea celor existente în limitele P.O.T. și C.U.T stabilit pentru subzona în care se află construcția vizată.

Construcțiile noi, situate în afara zonei centrale vor fi executate pe baza de P.U.Z. / P.U.D. elaborat și aprobat, și anume: în cazul în care se păstrează –văzut dinspre stradă- regula din vecinătăți (modul de amplasare, ritmul, regimul de înălțime, materialele utilizate) se va realiza P.U.D., în momentul în care se dorește o schimbare a caracterului zonei, se va prezenta P.U.Z.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea stat de uzură realizat din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se îmbrăcămînți asfaltice, suprafețele betonate sau pavelele de beton. Mobilierul urban va fi din materiale tradiționale. Nu se acceptă plastic. Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.)

Sunt interzise funcțiunile industriale.

IS/C - Instituții culturale

Sunt construcții de cult și cultură. Se recomandă amplasarea lor în zona centrală a municipiului. Se admite extinderea celor existente în limitele P.O.T. și C.U.T stabilit pentru subzona în care se află construcția vizată. Va fi asigurată accesibilitatea transportului public în zonă și în apropierea instituției vor fi amenajate parcuri pentru persoane cu dizabilități. Dacă se solicită turn-clopotniță, aceasta poate fi mai înaltă cu două nivele decât Hmax. admis al zonei.

În cazul construcțiilor noi, obligatoriu se va amenaja un spațiu verde cu arbori și arbuști, cu suprafața de minim 20 % din suprafața terenului, situat în zona dinspre stradă.

P.O.T. = 35% , C.U.T= 0,4. În acest caz, regimul de înălțime, înălțimea maximă și înălțimea la strășină vor fi stabilite prin P.U.D., în care se va prezenta detaliat desfășurata străzii, cu înălțimi propuse, motivarea înălțimilor, perspective văzute de pe stradă etc.

Construcțiile noi, situate în afara zonei centrale vor fi executate pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat. Pentru P.U.Z., se va studia un teritoriu cu suprafață minimă de 2 ha.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea stat de uzură realizat din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se îmbrăcămînți asfaltice, suprafețele betonate sau pavelele de beton. Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).

IS/CO - Servicii comerciale

Spațiile comerciale tradiționale se înscriu în imaginea urbană a localității, transformarea clădirilor existente în spații comerciale este permisă. Problematică sunt supermarket-urile și hipermarket-urile care au un impact major discordant în imaginea urbană a localității. Se constată nerespectarea vecinătăților, neutilizarea volumelor tradiționale și a materialelor specifice pentru zonă. În cazul acestor intervenții, se vor lua următoarele măsuri:

- Se va realiza P.U.Z., prin care 10% din suprafața terenului aferent investiției se va amenaja ca spațiu verde.
- construcțiile mari comerciale vor fi retrase minim 50 de metri față de aliniamentul străzii
- Se va realiza un spațiu plantat cu arbori de lățime minimă de 10 m la aliniamentul străzii, care trebuie să fie spațiu verde și nu poate fi utilizat pentru parcuri.

T - Servicii turistice

Investițiile trebuie să reflecte specificul local, prin utilizarea materialelor locale și prin înscriere în peisaj. Aceste tipuri de construcții pot fi inserate în cadrul zonelor de locuit, în condițiile stabilite

pentru zonele respective. O altă zonă de interes major este zona centrală, cu fond construit valoros, cu monumente istorice și cu un ansamblu urban încheiat. Majoritatea construcțiilor cu funcțiuni turistice sunt concentrate în zona de loisir "Km 4", respectiv în stațiunea Lacu Roșu. Nu se acceptă construcții înalte și foarte înalte, sau construcții orizontale monobloc de dimensiuni mari. Se preferă un sistem pavilionar, cu legături între corpuri. Recepționarea unui hotel, motel, pensiune, vilă, case de închiriat etc. este condiționată de terminarea lucrărilor și/sau a construcțiilor tehnico-edilitare necesare funcționării adecvate și de recepționarea acestora de Primăria Municipiului Gheorgheni.

Clădirile din zona centrului istoric:

Clădirile din centru pot fi transformate în construcții pentru turism, prin păstrarea și reabilitarea sau restaurarea după caz a fațadelor. Se acceptă utilizarea pivnițelor și podurilor pentru funcțiuni turistice. Se admite extinderea celor existente în limitele P.O.T. și C.U.T. stabilit pentru subzona în care se află construcția vizată. Sunt interzise funcțiunile industriale, cu excepția atelierelor și manufacturilor mici care lucrează pentru turism, sau prezintă meserii tradiționale. De exemplu: o mică fabrică de bere care funcționează și ca tavernă este acceptată.

Pentru zona de loisir "Km 4"- "Km 7":

Se acceptă construcții P, P+M, P+1. $H_{max} = 10 \text{ m}$, $H_{streășină} = 3,5 \text{ m}$.

Pentru parcele cu suprafața < 1000 mp, P.O.T. maxim admis = 10%, C.U.T = 0,2.

Pentru parcele cu suprafața > 1000 mp, P.O.T. maxim admis = 5%, C.U.T = 0,1.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria construită desfășurată nu va depăși 250 mp. Se acceptă mansarde în volumul șarpantei.

Funcțiuni complementare: case de vacanță. Se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Utilizări admise cu condiționări: unități de cazare în regim camping, cu condiția să nu depășească o capacitate maximă de 100 locuri. În cazul unui camping mai mare, acesta va fi divizat în două-trei zone de campare mai mici, apropiate, care totuși se dizolvă în peisaj și în spațiul verde din context.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat. Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se propune gard transparent minimalist, din elemente de lemn orizontale lungi, care să sublinieze caracterul montan al zonei.

Clădirile vor utiliza materiale tradiționale, dar vor avea o arhitectură modernă.

Sunt interzise:

- lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care deranjează albia minoră/majoră a pârâului Belchia;
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente;
- funcțiunile industriale.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea stat de uzură realizat din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se îmbrăcămînți asfaltice, suprafețele betonate sau pavelele de beton.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).

Se vor asigura spații verzi plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 10% din suprafața parcelei. Se vor păstra în cât mai mare măsură copacii existenți. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleași parcele, minim trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

În zona km. 4 se va amenaja o zonă autorizată pentru picnic.

Stațiunea Lacu Roșu, zonă vile:

P.O.T. și C.U.T. fără obiect la vile existente, având în vedere că doar terenul de sub vile a fost concesionat. La vilele noi, pe teren neconstruit, POT maxim 30 %, CUT maxim 1,5.

Suprafața fațadei dinspre stradă nu poate să depășească 1/30 din suprafața lotului pe care se construiește. Regimul maxim de înălțime admis: P+4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Construcțiile noi vor fi executate pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat, detaliind condițiile de accesibilitate, parcare, depozitare deșeuri, utilități edilitare, soluțiile de integrare în peisaj. Nu se admite funcțiunea de locuințe unifamiliale, colective, temporare, practic de nici-un fel în această zonă, în afara celor existente în prezent. Se acceptă doar funcțiuni care sunt în strictă legătură cu funcțiunea de turism și agrement. Construcțiile necesare pârtiilor de schi, turismului montan, alpinism, salvamont etc. sunt acceptate. Sunt interzise:

- lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sau care deranjează albia minoră/majoră a pârâului Bicz, (sau alte pârâuri) inclusiv zona de protecție a acestuia;
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Nu sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești, nici realizarea de garduri și împrejurări. Clădirile vor utiliza materiale tradiționale, dar vor avea o arhitectură modernă, ancorată în tradiția stațiunii Lacu Roșu. Se acceptă reconstruirea de vile, dar se interzice realizarea de pașii arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea stat de uzură realizat din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se îmbrăcămînți asfaltice, suprafețele betonate sau pavelele de beton. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sisteme solare de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acoperișului. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea stațiunii.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Pentru stațiunea Lacu Roșu, zona case de vacanță, case de închiriat:

Construcții P+1, P.O.T. = 10%, C.U.T = 0,2, dar aria desfășurată a construcțiilor nu va depăși 500 mp. Hmax = 10 m, Hstreășină = 4 m. Construcțiile noi vor fi executate pe bază de P.U.Z. Se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia. Se admite funcțiunea de locuire. Se acceptă funcțiunile care sunt în strictă legătură cu funcțiunea de turism și agrement. Construcțiile necesare pârtiilor de schi, turismului montan, alpinism, salvamont etc. sunt acceptate.

Se acceptă funcțiunea agro-turistică. Sunt interzise:

- lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sau care deranjează albia minoră/majoră a pârâului Oii (sau alte pârâuri);
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Utilizări admise cu condiționări: unități de cazare în regim camping, cu condiția să nu depășească o capacitate maximă de 100 locuri. În cazul unui camping mai mare, acesta va fi divizat în două-trei zone mai mici, apropiate, care totuși se dizolvă în peisaj și prin spațiul verde dintre zonele de campare.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat. Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 5 m. Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea îmbrăcămînți realizate din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețele betonate sau din pavaje de beton. Nu se acceptă, decât gard transparent minimalist, din elemente de lemn orizontale lungi, care să sublinieze caracterul montan al zonei. Clădirile vor utiliza materiale tradiționale, cu o arhitectură tradițională. Se acceptă șindrila sau șita din lemn pentru învelitoare. Nu se acceptă acoperișuri din tablă, cu excepția învelitorii din cupru sau zinc.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

IS/S - Alte servicii

Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante, care nu necesită volum mare de transport și care asigură prestări de servicii.

Se admit birouri de liberi profesioniști, informaticieni, consultanță, servicii etc.

Se admite extinderea celor existente în limitele P.O.T. și C.U.T stabilit pentru subzona în care se află construcția vizată.

Construcțiile noi de scară mai mare vor fi executate pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat sau se aplică prevederile codului G.

IS/I - Instituții de învățământ

Se admite extinderea celor existente în limitele P.O.T. și C.U.T stabilit pentru subzona în care se află construcția vizată. Se pot realiza extinderi la școlile existente în limita normelor de suprafață.

Funcțiuni complementare admise: terenuri și săli de sport.

Se recomandă:

- echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.);
- utilizarea materialelor tradiționale pentru intervențiile de reabilitare, modernizare și extindere.

Construcțiile noi vor fi executate pe bază de P.U.Z. sau PUD după caz, cu desfășurate stradale.

I - Funcțiuni industriale

Zona industrială se concentrează în principiu pe latura vestică a orașului. O problemă nerezolvată în prezent a Municipiului Gheorgheni este contradicția următoare: în ciuda faptului că zona industrială este parțial abandonată – ar putea găzdui activități industriale – se constată lipsa terenurilor care permit facilități pentru venirea investitorilor în zonă. Din cauze diferite, multe investiții au evitat municipiul, și au fost realizate în comunele învecinate, la ieșirea acestora dinspre Gheorgheni. Astfel au apărut hale industriale la intrarea în Valea Strâmbă (comuna Suseni) pe ambele laturi ale drumului DE 578, la intrarea în Joseni, pe ambele laturi ale DN 13 B, respectiv la intrarea în Lăzarea, pe latura stângă a DE 578. Subzonele 2 și 3 sunt zone de locuit rămase dinaintea industrializării zonei.

Sunt zone unde nu se poate realiza fâșia de protecție, deși P.U.G.-ul anterior a impus realizarea acestor fâșii. În cazul în care nu se poate realiza fâșia de protecție, se vor lua următoarele măsuri:

- Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus;
- Realizarea unor spații verzi cu suprafața echivalentă suprafeței necesare pentru zona de protecție pe domeniul public al municipiului, pe cheltuiela celui care are obligația realizării perdelei de protecție.

Pe de altă parte, sunt inserții de zonă industrială mică în țesutul urban. Nu se recomandă extinderea acestor mici inserții industriale. În cazul acestora, nu se recomandă mansardări, supraetajări sau extinderi pe orizontală. Intervențiile care extind clădirile existente din zonă, sau această zonă industrială se vor autoriza după elaborare și aprobare P.U.Z.. Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I., unde vor fi clarificate clasele de incendiu și distanțele dintre clădiri, pentru a evita propagarea incendiilor.

Zonele industriale noi se vor realiza pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat. Documentația în faza P.U.Z. va trata clar problema perdelei de protecție.

Parcărilor necesare funcționării și depozitarea materialelor se vor realiza pe terenul beneficiarului, nu se acceptă ocuparea domeniului public.

Activitățile neproductive din cadrul zonei industriale (de ex. depozitele) pot fi amplasate în zona fâșiei de protecție.

A - Funcțiuni agricole

Se propune păstrarea funcțiilor agricole existente în zonele unde se respectă distanțele pentru zonele de protecție prevăzute de lege. Nu se recomandă extinderea acestora în apropierea zonelor locuite. Pentru unitățile agricole existente în cadrul localității, se va realiza o zonificare clară pentru distanțele de protecție a grajdurilor față de localitate.

Fermele agricole noi vor fi propuse la distanțele de protecție prevăzute de lege față de zonele de locuit. Întru-cât nu se poate preconiza numărul și tipul lor, ele vor fi autorizate pe bază de P.U.Z., chiar după aprobarea prezentului P.U.G. – cu excepția adăposturilor temporare (stâne). Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se recomandă ca trupurile Kovácspéter, Visszafolyó, Vargatag să fie utilizate ca zone de ferme agricole. Intervențiile vor fi făcute pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat, cu respectarea așezărilor agricole montane susmenționate.

Fermele vor fi realizate în extravilan, respectând distanțele de protecție sanitare prevăzute de lege. În cadrul activității fermelor și în cea de împrăștiere a dejecțiilor (ca îngrășământ organic) se va urma Ghidul bunelor practici agricole – urmărind evitarea unor disconforturi olfactive – cu privire în special la dejecțiile provenite de la ferma de păsări.

PO - Parc orășenesc

Se recomandă achiziții de teren pentru realizare parc, municipiul duce lipsă de spații verzi. Cel din Piața Libertății este insuficient și este la o distanță inacceptabilă de la cartierul Bucin, și de partea vestică a cartierului Florilor. În plus, transformarea parțială din anul 2012 în squar, precum transformarea preconizată a străzii Márton Áron în pietonal va reduce ușor suprafața parcului. Squarul din fața căminului cultural are o suprafață mică pentru a funcționa ca parc. Squarul de vis-a-vis de căminul cultural are o suprafață redusă. Squarul din fața Liceului Salamon Ernő are o suprafață mică pentru a funcționa ca parc.

În aceste condiții, municipiul are nevoie de o strategie fermă de spații verzi, pentru că se află într-o situație anormală: nu are spații verzi amenajate în apropierea cartierelor de locuit, iar spațiul de agrement – loisir "Km 4", sau rezervația dendro-botanică se află la distanțe impracticabile pe jos pentru pietoni, chiar și pentru bicicliști.

Se propun următoarele intervenții urgente:

- Transformarea pieței agroalimentare actuale în parc public orășenesc. Practic e singura zonă, în care se poate face un parc pe lângă pârau;
- Crearea unui coridor verde de-alungul pâraului Belchia, care să lege zona de muzeu în aer liber de la Moara Tinka cu parcul realizat în locul pieței agroalimentare, și acest coridor verde să fie prelungit până la pădurile din zona "km 4";
- În zona str. Bălcescu – str. Carpați – str. Stadionului, în zona grădinilor agricole din spatele loturilor se poate realiza un parc, cu accesul din str. Carpați (pe lângă clădirea fostei maternități), respectiv din str. Stadionului, printr-un coridor care traversează actuala „secție 2”, zonă cu funcțiune industrială. Astfel, complexul sportiv format de patinoar și de stadionul de fotbal va fi extins cu un parc de utilitate publică;
- Se vor amenaja squaruri în zona bisericii Sf. Ștefan, respectiv se vor unifica cele două squaruri din zona căminului cultural;
- În capătul nordic al străzii Constructorilor se va respecta proiectul existent de amenajarea a zonei ca spațiu verde și terenuri de joacă;
- În zona Mocsár, mai precis în zona terenului de antrenament al atelajelor hipice se propune un parc peisager amplu, care va deveni cât de cât accesibil din cartierul Bucin. Aceasta va adăposti la umbră spectatorii evenimentelor hipice organizate în zonă. Se va căuta posibilitatea de racordare cu fâșii înverzite a acestui parc cu Grădina Csiky. Un prim pas în acest sens se poate realiza prin amenajarea fâșiei de protecție în jurul cimitirului evreiesc.

PS - "Complexe" și amenajări sportive

Este vorba de terenul de fotbal, patinoar respectiv sala de sport a Liceului Salamon Ernő. Momentan nu sunt rezerve suficiente de teren pentru dezvoltarea lor. Se recomandă recuperarea în acest sens a spațiilor industriale abandonate aflate la est de calea ferată, sau zona aflată între Kaufland și calea ferată (Trup 1, U.T.R. 8, subzona 1)

O altă zonă, care prin conversie urbană poate să găzduiască complexe sportive este zona industrială, situată la est de calea ferată, pe terenurile fostei UFET, IMG, respectiv în imediata vecinătate a fostelor depozite comerciale din zona căii ferate.

Intervenția se poate realiza pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat, în care va fi tratată problema parcarilor.

PA - Zonă agrement, muzeu în aer liber

Se va reglementa pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat.

Zona Morii Tinka, respectiv clopotnita din Alszeg:

Se va reglementa pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat. Pentru zone construite protejate (P.U.Z.-C.P.), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobat prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

P.U.Z.-C.P. va reglementa în mod prioritar:

- condițiile de amplasare a clădirilor sau amenajărilor cu caracter de exponat și a celor care nu au caracter de exponat și organizarea zonelor administrative și de gospodărire a ansamblului muzeal;
- organizarea funcțională a muzeului și posibilitățile de extindere pe termen mediu și lung a zonei expoziționale;
- zonificarea tematică a zonei expoziționale;
- plantări necesare, amenajarea peisagistică de ansamblu, iluminatul public și modernizarea rețelei de infrastructură;
- evaluarea posibilității de extindere a muzeului în zona Belchiei și a clopotniței.

Până la aprobarea P.U.Z.-C.P. autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Se păstrează funcțiunea principală de muzeu etnografic în aer liber. Servicii aferente funcțiunii muzeale: alimentație publică, comerț de materiale informative etc., clădiri administrative, spații tehnice de întreținere a exponatelor, spații pentru cercetare, anexe, spații cu rol expozițional.

Se va rezolva staționarea autovehiculelor, autobuzelor. Pentru clădiri fără caracter expozițional se respectă cod A, B. Clădirile fără caracter expozițional vor avea un caracter arhitectural modern, discret și neutru. Se interzice imitarea arhitecturii tradiționale. Se interzice dispunerea antenelor, a conductelor sau cablurilor de orice fel sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public. Amenajarea peisagistică a spațiilor libere se va face pe bază de proiecte tehnice de specialitate, elaborate de arhitecți peisageri cu drept de semnătură.

Zona pâraului Belchia:

Cade sub incidența codului E. Se va căuta posibilitatea de reabilitate a spațiilor urbane adiacente zonei : de ex. piața agro-alimentară actuală, respectiv celelalte zone identificate în studiul Belchia. Se va evita tăierea arborilor bătrâni. Stejarul din aria pietei agro-alimentare se propune pentru protecție locală. Se va încerca refacerea morilor și marcarea locurilor morilor și a joagărelor de odinioară. Amenajarea peisagistică a spațiilor libere se va face pe bază de proiecte tehnice de specialitate, elaborate de arhitecți peisageri cu drept de semnătură.

PP - Perdele de protecție

Perdelele de protecție vor fi realizate – unde este posibil – în jurul cimitirelor și în jurul unităților industriale și agricole existente. În cazul în care nu se poate realiza perdeaua de protecție, se vor lua următoarele măsuri:

- Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor industriale, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus;
- Compensarea echivalentă a lipsei prin plata unei taxe bazate pe HCL, către administrația locală din care se vor finanța investiții de dezvoltare spații verzi

Perdelele de protecție vor fi realizate obligatoriu în cazul unităților industriale și agricole care vor fi înființate în viitor. În acest sens, se recomandă utilizarea mixtă a rășinoaselor cu foioase (vegetația caracteristică zonei). Realizarea perdelei de protecție cu lățime de 50 m pentru zona industrială este o operațiune imperios necesară, deoarece imaginea municipiului văzută dinspre Lăzarea, și într-o oarecare măsură, văzută din Joseni trebuie cosmetizată. Halele metalice realizate ad-hoc, în culori stridente trebuie acoperite cu vegetație înaltă. În acest sens se recomandă utilizarea mixtă a rășinoaselor cu foioase.

Pentru Grădina Csiky, care este rezervație dendrologică, se va planta o fâșie de protecție, pe baza unui studiu realizat de proiectanți de specialitate și de peisagiști, pentru a limita pagubele create de vânt.

Pentru cimitirul rom-cat., la partea nouă se prevede păstrarea fâșiei de protecție cu lățime de 50 de m, prevăzut și în vechiul P.U.G.. În acest sens se va întocmi un studiu, care să reglementeze situația actuală, creată prin nerespectarea P.U.G. adoptat 2000.

P - Zone destinate extinderii zonei de agrement

În principiu este vorba de zona "Km 4" – "Km 7". Intervențiile se vor face pe bază de P.U.Z. elaborat și aprobat pentru o suprafață de minim 4 ha. Pentru amenajarea părții de schi se acceptă mărirea ulterioară a intravilanului, după aprobarea prezentului P.U.G..

În zona km. 4 se va amenaja o zonă autorizată pentru picnic.

CG - Zonă gospodărie comunală, cimitire

După estimări, cimitirul va ajunge pentru perioada de valabilitate a prezentului P.U.G., însă se va căuta posibilitatea de achiziții de terenuri pentru un cimitir situat în afara localității.

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Se vor respecta distanțele de protecție prevăzute de legislația în vigoare.

Pentru determinarea zonei de protecție a captării apei pentru alimentarea cu apă potabilă a orașului a fost realizat un studiu hidrologic de către Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a apelor în anul 2007. Zonele de captare a apei se află la est de municipiu, după cum urmează:

Captarea din sursa pârâului Belchia este de tip priză de mal cu bararea albiei.

Captarea apei din pârâul Belchia este amplasată la distanță de cca. 5,5 km amonte de localitatea Gheorgheni și la 700 m amonte de stația de tratare apă a localității, având ca vecinătăți: amonte- fânață; aval- fânață; mal drept- drum național DN12C, bordat de pădure de molid.

Barajul este construit din beton cu lungimea de 25,5 m, lățimea la bază de 2,0 m și înălțimea de 2,5 m și este urmat în aval de un disipator de energie tip saltea având lungimea 8,0 m și protecție realizată din căsocioie de lemn umplute cu pietre de râu.

Captarea apei, dimensionată la capacitatea de 120l/s, se realizează prin două ferestre de priză în zidul de sprijin din partea dreaptă a bazinului de captare, apa captată fiind trecută prin două grătare și două deznisipatoare având dimensiunile LxlxH= 10,6x 0,6x2,6 m, prevăzute cu golire de fund pentru curățarea depunerilor. Depunerile sunt evacuate în pr. Belchia, la 25 m aval de baraj.

Captarea din sursa pârâului Cianod

Tipul captării este de mal cu prag de fund.

Pragul este construit din beton cu lungimea de 21,8 m, lățimea la bază de 0,5 m și înălțimea de 1,4 m. Captarea apei este dimensionată la capacitatea de 25l/s, se realizează printr-o conductă de oțel având: Dn 200 mm prevăzută cu grătar, amplasată pe malul stâng al pârâului.

Apa captată este refulată spre stația de tratare prin două pompe tip CERNA având caracteristicile Q= 90 mc/h, H= 52 mCA (X: 551578,36; Y: 583135,31).

Captarea de apă la Lacu-Roșu este realizată din partea de aval a lacului, unde există un decantor construit din beton.

De-a lungul cursurilor Belchiei și Cianodului și la priza de apă Lacu Roșu sunt instituite zone de protecție sanitară severă și de protecție:

Pentru captarea Belchia, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m pe direcția amonte de priză;
- 25 m pe direcția aval de priză și 25 m de-o parte și alta a prizei.

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a râului Belchia, având suprafața de aproximativ 43 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Pentru captarea Cianod, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m pe direcția amonte de priză;
- 25 m pe direcția aval de priză și 25 m de-o parte și alta a prizei.

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a râului Cianod, având suprafața de aproximativ 14 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Pentru captarea Lacu-Roșu, zona de protecție cu regim sever se prezintă astfel:

- 100 m radial, pe apă, față de amplasamentul punctului de captare;
- 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a Lacului Roșu, având suprafața de aproximativ 40,27 kmp, rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

Astfel în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și a sănătății. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

La aprovizionarea cu apă potabilă a municipiului Gheorgheni se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 art. 16-28.

CC - Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente / rutiere, feroviare

Se vor respecta distanțele de protecție prevăzute de legislația în vigoare. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi, respectiv pentru zonele adiacente drumurilor și căii ferate.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o „carte de vizită” pentru localitate, va fi ameliorat, în condițiile măsurilor prevăzute la codul B. Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 20 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor se va planta vegetație înaltă, pentru îmbunătățirea calității mediului și aspectului peisagistic.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de prot. ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului. Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie. Pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În cazul unui litigiu, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

S - Zonă cu destinație specială

Se va respecta Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

În cazul municipiului există următoarele zone cu destinație specială:

- Detașamentul de Pompieri Gheorgheni;
- U.M. 0721 - Centrul de Perfecționare a Pregătirii Cadrelor Jandarmi Gheorgheni
- Poligonul descoperit permanent de tragere cu armamentul de infanterie de pe lângă U.M. 0721 Gheorgheni (în extravilan);
- Depozitul pentru materii prime de stoc, punct de lucru Tohan SA, CN Romarm SA.

Poligonul de tragere este situat în extravilan, cu zona de acces în vecinătatea U.T.R. 23, și U.T.R. 24, într-o vale cu versanți abrupti, pe direcția nord-sud, cu direcția de tragere în adâncime, spre nord (spre deal).

În zonă limita intravilanului s-a aliniat la limitele cadastrale, însă se păstrează principiile Planului Urbanistic General vechi, avizat de U.M. 0721 Gheorgheni.

Astfel, vecinătățile imediate ale poligonului vor rămâne în extravilan, cu interdicție permanentă de construire.

Pentru terenurile din intravilan - U.T.R. 23 și U.T.R. 24 – pentru orice intervenție se va solicita avizul U.M. 0721 Gheorgheni.

Pentru investițiile preconizate în U.T.R. 24, Subzona 1 în vederea detalierii condițiilor de construibilitate se solicită P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal).

Depozitul de materii prime de stoc, punct de lucru Tohan SA este situat în extravilan, la o distanță de cca. 400 m de trupul Mocșár. Pentru depozit s-a realizat un Raport de Securitate care prevede o zonă de siguranță de 560 m pentru clădiri de locuit, în această zonă se impune interdicție de construire pentru locuințe.

Pentru alte tipuri de investiții în vecinătatea amplasamentului se va solicita avizul Tohan S.A.

C - Centru

Este o zonă valoroasă, cu funcțiuni mixte, cu interacțiuni complexe, care pot fi surprinse cu ajutorul unor subzone. Totuși zona nu poate fi fragmentată în zone diferite și trebuie tratată unitar. Se propune interdicție temporară până la elaborare și aprobare P.U.Z. Interdicția temporară poate fi ridicată punctiform numai pentru reabilitarea clădirilor și pentru construirea anexelor gospodărești, în acest caz vor fi aplicate prevederile codului C.

Este caracteristică ocuparea densă a parcelelor, regulamentul din 1909 a orașului a permis P.O.T. de 75 %.

.....
Notă: în cazul în care în regulamentele U.T.R. nu sunt specificați indicatorii și indicii urbanistici, nici codurile A, B, sau C, se vor lua drept valabile cele specificate anterior, pentru funcțiunea respectivă marcată pe planșa desenată aferentă fiecărui U.T.R. funcțiunile dominante ale zonei sunt marcate cu litere îngroșate.

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN CARE SE AFLĂ ÎN REȚEAUA DE SITURI NATURA 2000

Terenuri agricole

Se recomandă:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol;
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivatoare) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- În cadrul activității fermelor și în cea de împrăștiere a dejecțiilor (ca îngrășământ organic) se va urma Ghidul bunelor practici agricole – urmărind evitarea unor disconforturi olfactive – cu privire în special la dejecțiile provenite de la ferma de păsări.
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi);
- reabilitarea relației cu cursurile de apă, crearea unui coridor verde, circulabil;
- asigurarea de spații de trecere sub împrejmuiri, realizare garduri vii din specii locale;
- cultivarea și plantarea de arbori fructiferi tradiționali (păstrarea livezilor);
- amenajarea de adăposturi pentru păsări, protejarea arborilor bătrâni;
- valorificarea reziduurilor organice prin compostare;
- evitarea folosirii de substanțe care pot dăuna speciilor sau habitatelor protejate.

Pajiști, fânețe și pășuni

Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mai mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.

Este necesar să se cunoască faptul, că în special în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil compoziția florei naturale furajere. O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și văcării, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a dejecțiilor eliminând transportul la distanță.

Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându – se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de substanțe organice.

În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.

În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:

- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajiști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;

- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajiștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite de pajiști și fânețe; este indicat să se facă parcelari, și la 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;
- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafață și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru muls și înnoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea supraîngrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târlire);
- este necesar, ca pe fâneață, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăstie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și supraînsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural ;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticirea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vărat – iernat să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;
- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și păsărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă.

Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pajiști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:

- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silvoculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);
- folosirea alternativă a pajiștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fâneață, iar în perioada utilizării ca fâneață se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice.

Terenuri forestiere.

Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos. În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de anumite particularități, care se referă la:

- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;

Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri. Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:

- respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
- implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor (de ex. uscarea arborilor);
- extinderea ariilor forestiere protejate;
- cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rând a Codului Silvic;
- crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
- asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;

Zone rutiere, șanțuri și canale

Fermierii și producătorii agricoli trebuie să protejeze fauna din preajma zonelor rutiere, a șanțurilor și canalelor. Pentru aceste zone se recomandă să aplice următoarele măsuri:

- de-a lungul căilor rutiere trebuie să existe garduri vii, copaci, arbuști, alei care să asigure habitat și hrană pentru fauna sălbatică;
- de-a lungul căilor rutiere, unde plantarea nu este posibilă, trebuie să existe măcar un șir de arbori naturali, arbuști sau vegetație înaltă succulentă; trebuie să evite cosirea șanțurilor și canalelor din zonele rutiere înainte de creșterea puilor și animalelor tinere, de exemplu până la sfârșitul lunii iulie; este interzisă arderea ierburilor uscate.

Ecosisteme acvatice

Ecosistemele acvatice sunt formate din ape curgătoare și stătătoare: bălți, iazuri, lacuri, canale, șanțuri de scurgere, râuri etc., care contribuie la înfrumusețarea ambientală și la asigurarea habitatului multor specii ale florei și faunei specifice. Pentru ocrotirea și conservarea biodiversității acestor ecosisteme fermierul trebuie să creeze mici lacuri artificiale cu maluri înierbate, și să planteze arbori și arbuști; salveze, ocrotească și îmbunătățească vegetația naturală de pe malurile apelor, regularizeze albia râurilor, în fapt, a tuturor apelor curgătoare în regim autorizat.

Trebuie să păstreze, pe cât posibil, cursul natural al râurilor și al altor ape curgătoare, așa cum a evoluat de-a lungul timpului, în echilibru cu mediul. Este necesar să efectueze refacerea canalelor naturale distruse și să refacă biodiversitatea acestor ecosisteme.

Terenuri neproductive.

În cazul intravilanului Gheorgheni, la acest capitol intră zonele stâncoase, cu pereți abrupte, fără vegetație.

Terenuri cu destinație specială.

La acest capitol intră două obiective, menționate deja anterior, la capitolul ... și anume: poligonul descoperit permanent de tragere cu armamentul de infanterie de pe lângă U.M.

0721 Gheorgheni (în extravilan), respectiv depozitul pentru materii prime de stoc, punct de lucru Tohan SA, CN Romarm SA.

Poligonul de tragere este situat în extravilan, cu zona de acces în vecinătatea U.T.R. 23, și U.T.R. 24, într-o vale cu versanți abrupti, pe direcția nord-sud, cu direcția de tragere în adâncime, spre nord (spre deal). În zonă limita intravilanului s-a aliniat la limitele cadastrale, însă se păstrează principiile Planului Urbanistic General vechi, avizat de U.M. 0721 Gheorgheni. Astfel, vecinătățile imediate ale poligonului vor rămâne în extravilan, cu interdicție permanentă de construire și se va respecta Avizul nr. DZ/5793 al Statului Major General al Ministerului Apărării Naționale, care impune următoarele condiții:

- respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonelor funcționale precizate în documentația de urbanism depusă;
- respectarea unei fâșii de lățime de cel puțin de 200m în jurul unității militare, cu interdicție de construire;
- neafectarea, sub nici-o formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrația Ministerului Apărării Naționale.

Astfel, a fost stabilit de comun acord cu U.M. 0721 Gheorgheni ca în intravilan se va stabili o fâșie de 450 m unde este nevoie de avizul Ministerului Apărării Naționale pentru eliberarea Autorizației de construire, iar în extravilan, pe o fâșie cu lățime de 450 m se va stabili interdicție de construire.

În ceea ce privește depozitul societății comerciale „Tohani” S.A., conform studiului securitate, se va realiza o zonă de protecție cu o lățime de 560 de m, cu interdicție pentru construire de locuințe.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile din R.L.U. au ca suport unitățile teritoriale de referință (U.T.R.). Unitățile teritoriale de referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele au fost delimitate, convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile și aspirațiile comunității. U.T.R.-urile au fost conturate prin străzi și limite cadastrale precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție. Pentru U.T.R.-urile cu caracteristici similare s-a formulat și s-a aplicat același set de prescripții.

De regulă, limita descifrabilă dintre diferitele moduri de ocupare a parcelelor sunt atenuate de arhitectura identică a construcțiilor din zonele învecinate (ca formă și volumetrie). Tocmai din acest motiv considerăm că nu tipologia foarte bogată a caselor, a șurelor etc. este elementul cheie, ci modul de organizare a zonei respective din localitate, iar analiza atentă a sitului va asigura înțelegerea tipului țesutului rural și înscrierea corectă în aceasta.

Situațiile întâlnite în cazul Gheorgheni referitor la parcelar sunt următoarele:

1. Zecimile

Țesutul tipic al zecimilor, ca ceea mai vechi mod de organizare, se caracterizează prin gruparea locuințelor spre exterior și a anexelor în miezul insulelor definite de forme care odinioară puteau fi ramuri răsfirate ale pârâului. Vorbim de proprietăți arhaice subîmpărțite care desenează ulițe și fundături, fiind ocupate cu clădiri așezate liber, grupate funcțional. De multe ori, sunt accentuate de prezența unei clopotnițe, și se sprijină întotdeauna pe un pârâu.

2. Lăgirile ulterioare/parcelarul în piaptăn

Se caracterizează prin loturi înguste, înșirate la fronturi de străzi și sunt zone populate ulterior. Erau diferențiate de zecimi și dpdv. social: „În timp ce străduțele cu imagini variate sunt locuite de neamuri legate prin coeziune bazată pe rudenie și ocupații identice, cele noi ordonate ascund locuitori de origini și dispoziții diferite.” (Kós, 1989. 193.) De multe ori au luat naștere prin extinderea în lățime, perpendicular pe pârâu a așezării. În acest caz au luat naștere acces la apă înguste. Putem diferenția trei tipuri esențiale, după cum urmează:

- Lotul de trecere. Acest tip este caracteristic zonelor plate ale depresiei, și surprinde clar o etapă de dezvoltare în larg față de pârâu a așezării. Loturile alungite se leagă de drumuri pe ambele capete, în față de cel sătesc, în spate de drumul de pământ, de deservire agricolă. Șura transversală împarte lotul în două.

- Prin împărțirea în două a lotului de trecere și transformarea drumului agricol din spate în drum sătesc iau naștere în prima etapă gospodăriile-curve, care sunt cele mai des întâlnite loturi înguste cu clădirile amplasate la margini. Deseori există o grădină laterală ca livadă. Casa de locuit se găsește în față, prispa este orientată spre curte, inițial către stradă găsim o mică grădină cu flori care ulterior dispare, casa fiind aliniată la frontul străzii. Lotul este închis cu corpul transversal al șurei. De obicei grădina mare continuă curtea în spatele șurei.

- O subvariantă a lotului este cea întâlnită în văile înguste unde, dintr-un lot se împarte în mai multe secțiuni paralele, dat fiind o lățime considerabilă mai mare decât adâncimea, din cauza văii înguste. Secțiunile cu diferite funcțiuni au intrări separate de pe drum.

3. «Curțile»

Sunt un alt mod specific de organizare, în cazul căreia pe un lot îngust și foarte lung în față (și deseori în oglindă) sunt înșiruite mai multe locuințe (de obicei a rudelor apropiate), iar în zona din spate, în același logică sunt grupate anexele gospodărești și șurele. Dinspre stradă – în mod înșelător- poate avea aspectul unui parcelar în piaptăn, și în cazul în care sunt terenuri arabile în spatele parcelarului în piaptăn, pot fi alternate cele două tipuri de ocupare a lotului. Poate fi considerat ca o adaptare a modelului zecimilor pe o parcelă îngustă și foarte lungă. Se poate observa răspândirea acestui tip de ocupare a terenului în mai ales în orașe, unde erau dezvoltate meșteșugurile (Gheorgheni, Târgu-Secuiesc, Odorheiu-Secuiesc) / este o “variantă” a “Hofsrtasse”.

4. «Parcelarul invers»

Este practic un lot inversat. Acest tip de lot are ocupare determinată de creșterea animalelor, astfel, șura și grajdul se află în față, pe terenul plan, în imediata vecinătate a drumului și a pârâului, iar casa se mută în spate, pe deal (pozele din stânga). Zona gospodăriei poate fi aglomerată, zona caselor este degajată și dispersată în peisaj. Parcelarul este în strânsă legătură cu modul de gospodărire. Datorită repetării acelorași moduli, dat fiind ocupații identice, loturile asemănătoare desenează un țesut ordonat, specific. Deși se consideră un mod de ocupare a terenului foarte vechi, în Secuime este prezentă de regulă în zonele înființate după secolul XVII.

5. «Parcelarul liber-montan»

Poate fi regăsit în cazul gospodăriilor izolate, dispersate în peisaj, unde pe un teren mult mai mare decât pe o parcelă normală sunt amplasate liber construcțiile obișnuite ale gospodăriilor.

Considerăm că țesutul urban diferentiat și bine păstrat în cazul orașului Gheorgheni este cea mai mare valoare istorică, dincolo de numeroasele monumente ale orașului. Tocmai din acest motiv propunem o reglementare care este foarte atentă la parcelar și este sensibilă la valorile arhitecturale în același timp. Tocmai din acest motiv, în zonele cu parcelar caracteristic încheșat, pentru a asigura respectarea morfologiei existente în sit se propune un mod de operare specific și anume : CODURILE.

Pentru fiecare U.T.R. separat există o fișă de reglementări. Această fișă conține următoarea bară de coduri:

COD	A	B	C	D	E	F	G
-----	---	---	---	---	---	---	---

Codurile utilizate în cadrul regulamentului de urbanism (R.L.U.) tratează probleme specifice și oferă procedee tip pentru soluționarea problemelor ivite.

În momentul în care apare un cod cu câmpul aferent colorat în gri, (cazul codului A și B din exemplul de mai sus) prevederile codului vor fi trecute în certificatele de urbanism eliberate pentru acel U.T.R.. Astfel, în cazul exemplului de mai sus, prevederile codului A și B sunt obligatorii. Motivul, scopul și măsurile prevăzute a fiecărui cod este explicată mai jos:

CODUL A:

Motivul codului	Parcelarul din zona vizată este un parcelar istoric, specific pentru Secuime, sau este un parcelar în pieptene unitar, bine încheiat.
Scopul codului	Se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelelor, care sunt dens construite.
Măsurile prevăzute de cod	Planul de situație se va prezenta la scara de 1:500. Pe lângă parcela vizată, se va prezenta parcelarul caracteristic (loturile construite cele mai apropiate, câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite), cu toate construcțiile existente, cu regimul de înălțime al acestora și materialele folosite. Se va prezenta P.O.T. și C.U.T., separat pentru fiecare parcelă. Va fi prezentată situația existentă, precum și modul în care contextul este respectat de intervenția propusă. Amenajarea lotului se va prezenta suplimentar, pe un plan detaliat, la scara 1:200. P.O.T. și C.U.T. se va stabili în funcție de media loturilor adiacente. Se pot accepta abateri justificate de la P.O.T., (în general prevăzut pentru asemenea situații (20 % sau 30 % pentru zone „rurale”), numai o singură dată pe un teren în perioada de valabilitate P.U.G.. Depășirea P.O.T. trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local. Construcțiile respectă sau se înscriu în regimul de înălțime, înălțimea maximă și înălțimea la streășină a construcțiilor învecinate. Aceste date sunt figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament, și se vor planta arbori pe aliniament.

În cazul stațiunii Lacu-Roșu, unde este vorba de o parcelare din perioada interbelică realizat pe un fond de parcelar liber-montan, noțiunea de parcelar istoric se subînțelege și pentru parcelarul interbelic.

CODUL B:

Motivul codului	Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, sau zona afectează silueta orașului.
Scopul codului	Se dorește păstrarea valorii ambientale/ arhitecturale a zonei (odată cu „termoizolarea” fațadelor și montarea geamurilor termopan simple se pierd componente artistice și arhitecturale ale fațadelor.)
Măsurile prevăzute de cod	Pe lângă măsurile necesare pentru codul „A” se vor prezenta și desfășurata străzii prin fotomontaj cu poze color sau fotografie panoramică, care să ilustreze explicit situația existentă (câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite.). Alături de fotomontaj / fotografie panoramică, se va realiza releveul exact al fațadelor construcțiilor imediat învecinate, pe o fâșie verticală de câte cca. doi metri , inclusiv materiale, culori, iar fațada propusă va fi prezentată în acest context, ilustrând modul de preluare a liniilor de forță din vecinătăți. Va fi prezentată situația existentă, precum și situația propusă, cu accent deosebit pe modul de integrare a fațadei și a împrejmuirii propuse în imaginea urbană. (Racordul la înălțimea de cornișă, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor, materiale utilizate etc.) În cazul clădirilor cu fațade modificate, se propune revenirea la starea inițială a fațadelor, sau la o situație intermediară mai bună. În acest caz va fi prezentă evoluția clădirii și un studiu de parament. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri. În cazul tâmplăriei se propune revenirea la starea inițială – sau copii fidele ale tâmplăriilor de epocă. Se vor păstra ornamentele fațadei, detaliile de acoperiș etc. Este interzisă termoizolarea exterioară a fațadelor cu ornamente valoroase.

CODUL C:

Motivul codului	Construcțiile sunt monumente istorice, sau are impact vizual major asupra unui monument istoric.
Scopul codului	Dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale.
Măsurile prevăzute de cod	Se respectă cerințele codurilor A și B. În plus, se va prezenta profilul străzii. Intervenția propusă va fi prezentată suplimentar, prin mijloace adecvate, în perspectivă de pe trotuarul de vis-a-vis cu suport fotografic real. Intervenția se va face pe bază de studiu de parament și i pe bază de studiu istoric. Nu se acceptă decât materiale tradiționale pentru zona istorică (inclusiv în cazul reclamelor!), nu se acceptă reclame și nu se acceptă inscripționări de firme mai mari decât 5% din suprafața fațadei. Pentru amplasarea acestor firme este necesar avizul Ministerului Cultelor și al Culturii. Nu se acceptă abțibilduri lipite pe geamurile vitrinelor.

CODUL D:

Motivul codului	Există posibilitatea unei percepții de sus (de exemplu: din turnul bisericii sau de pe un deal/ vârf apropiat, ca în cazul Suhardului Mic din stațiunea Lacu-Roșu).
Scopul codului	Păstrarea unei apariții coerente în peisaj, vizibil și de sus datorită situației din teren.
Măsurile prevăzute de cod	Pe lângă planul acoperișului/ învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică de sus și o integrare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Prezentul cod nu exclude rezolvarea modernă a

acoperişurilor, cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat. Soluția trebuie avizată pozitiv de cel puțin doi arhitecți din comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local.

CODUL E:

Motivul codului Astăzi practic nu se simte prezența pârâului în localitate, deși la începutul secolului XX pârâul era vital în viața localității. Zona este practic abandonată și „sălbatică”.

Apa vie a pârâului - folosit pe vremuri pentru adăparea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiului și pentru spălat - treptat devine apă moartă, gunoaiele se strâng în această zonă etc..

Scopul codului Crearea unui coridor verde, circulabil care se sprijină pe cât posibil pe linia Belchiei, și care reabilitează relația cu pârâul.

Măsurile prevăzute de cod Se recomandă ca unde acest lucru este posibil, fâșia de 1,5 m de odinioară, adiacentă pârâului să fie circulabilă pietonal și cu bicicleta, menținută pentru intervenții de deblocare a gheții și în caz de inundații. (1,5 m este fâșia istorică rezervată pentru intervenții lângă ape) Astfel, în timp, această zonă va fi deblocată și eliberată de construcții - aceasta se impune ca și condiție pentru eliberarea autorizației de construire. Se va căuta în mod continuu posibilitatea de a realiza acest coridor verde. Sigur, sunt situații extreme, în care de exemplu un lot îngust este paralel cu pârâul, și pe partea cealaltă este delimitat de stradă. În situații extreme se pot abroga prevederile referitoare la fâșia de 1.5 m din acest cod, dar se vor căuta soluții compensatorii, în ideea reabilitării relației cu apa (de exemplu: zone cu garduri transparente, vegetație înaltă pe malul pârâului, etc.)

CODUL F:

Motivul codului Zona este destructurată sau este o zonă neamenajată, de obicei nou cuprins 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.

CODUL G:

Motivul codului În mod tradițional, multe ateliere mici meștesugărești au funcționat chiar în cadrul zonei rezidențiale. În principiu, aceste ateliere pot fi considerate ca funcții complementare tradiționale.

Scopul codului Menținerea acestor activități în continuare.

Măsurile prevăzute de cod Se solicită acordul scris al vecinilor. Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională. Se recomandă ca activitățile să fie limitate la o construcție de max. 150 mp. Se vor aplica măsurile de la codul B. Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante, care nu necesită volum mare de transport. Se admit birouri, activități comerciale etc.

Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul propriu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Serviciile permise cu codul G vor fi prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme cu suprafața maximă de 100x50 cm, realizate din materiale durabile, care îmbătrânesc frumos. Firmele vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mentionăm că prin vecinătăți în cazul codurilor se înțeleg vecinătățile situate în cadrul unui U.T.R. sau a unei subzone (în cazul în care U.T.R.-ul este împărțit în subzone), în consecință nu se vor lua în calcul parcelele și imobilele situate în subzonele/U.T.R.-urile învecinate.

R.L.U. se citește împreună cu partea grafică, care este anexată lângă partea scrisă pentru cazul fiecărui U.T.R., cuprinzând schema împărțirii localității în U.T.R.-uri și planșele aferente. În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

VIII. MODUL DE ELABORARE A CERTIFICATULUI DE URBANISM (C.U.)

În cererea pentru eliberare C.U. solicitantul trebuie să precizeze scopul, funcțiunea, suprafața orientativă a obiectivului care urmează să fie construit.

La eliberarea C.U. se va verifica:

- dacă terenul se găsește într-o zonă care necesită supraveghere / descărcare arheologică;
- dacă terenul se află în zona de protecție LEA, a drumurilor publice și a căii ferate, în zonele de protecție sanitară, sau în alte zone de siguranță și de protecție (curs de apă, lac etc.)
- dacă terenul face parte dintr-o zonă Natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național;
- pe planșele din studiul istoric dacă există o zonă de protecție pe terenul studiat, - pe terenul vizat /sau în imediata vecinătate a terenului/ se află elemente propuse spre protecție locală. În cazul în care există astfel de elemente, soluțiile propuse trebuie să respecte sau să interpreteze soluțiile propuse în mod favorabil pentru valorile existente.

În cazul în care terenul intră într-una din categoriile de mai sus, obligativitatea respectării prevederilor specifice vor fi menționate în C.U.

Prin C.U. trebuie specificate următoarele:

- intervențiile în general se vor raporta la două loturi din stânga și două loturi din dreapta terenului pe care urmează să se realizeze investiția, precum și la cele cinci terenuri adiacente, situate peste drum. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite. Aceasta este zona minimă studiată, care trebuie prezentată în cazul planului de situație.
- prin proiect, se va căuta înscrierea în contextul menționat, atât ca aliniament la stradă, modul de acces în incintă, modul de ocupare a terenului.
- nu se va depăși regimul de înălțime, se recomandă alegerea înălțimii minime a funcțiilor identice din zonă.
- în conformitate cu prezentul R.L.U. problema spațiilor verzi trebuie tratată prin proiect, atât în planul de situație cât și în partea scrisă a D.T.A.C.

- la eliberarea A.C. va fi parcurs R.L.U., atât partea generală cât și cele referitoare la U.T.R.-ul respectiv, iar neconformitățile proiectului înaintat sunt motive de respingere a emiterii A.C.
- În cazuri bine justificate, față de valorile prevăzute pentru P.O.T. se acceptă mărimi până la 5% , cu acordul comisiei tehnice de urbanism.
- în cazul construcțiilor existente care nu se înscriu în contextul sitului este obligatoriu una din măsurile următoare (dacă între timp nu s-a ameliorat situația):
 - garduri opace
 - vegetație înaltă spre stradă.

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U., pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

ANEXE LA CERTIFICATE DE URBANISM.

Certificatul de urbanism va menționa clar existența R.L.U., care va fi accesibil electronic pe pagina web al Consiliului Local Gheorgheni, sau poate fi transmis beneficiarului sau proiectantului, la cererea acestora.

Gheorgheni,

Întocmit: drd. arh. Köllő Miklós

revizia 4 din decembrie 2017