



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
GHEORGHENI
[www. gheorgheni.ro](http://www.gheorgheni.ro)

HOTĂRÂREA nr.202/2019

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parc rezidențial și centru sportiv –
postata Mezőközép, municipiul Gheorgheni, județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința extraordinară din data de 13 decembrie 2019

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 17311/2019 al Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Referatul de specialitate nr.17312/2019 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gheorgheni;
- *Planul Urbanistic Zonal – Parc rezidențial și centru sportiv – postata Mezőközép, municipiul Gheorgheni, județul Harghita* – Elaborat de Vallum S.R.L. din Miercurea Ciuc, Proiect nr. 430/2017/2019 – beneficiar S.C. HUROM-BUDA S.R.L. din Ciumani, județul Harghita;
- Raportul informării și consultării publicului nr.5816/2018, privind realizarea PUZ Parc rezidențial și centru sportiv – postata *Mezőközép*, municipiul Gheorgheni, județul Harghita;
- Avizul 1/2019 arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni – nr.înreg. 16037/2019,
- Avizul nr. 31/ 2019 al arhitectului șef al Județului Harghita – pentru elaborarea PUZ *Parc rezidențial și centru sportiv*;
- Certificatul de urbanism nr. 255/2017 în scopul: *Planul Urbanistic Zonal – Parc rezidențial și centru sportiv*,
- H.C.L. nr.137/2018, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
- H.C.L. nr. 20/2012, privind aprobarea „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”

Văzând avizul înregistrat cu nr.811/C/2019 al comisiei de specialitate *Urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură* – constituite din cadrul Consiliului Local Gheorgheni:

În baza prevederilor:

- Legii fondului funciar nr.18/1991, republicată r2, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) și art. art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal – Parc rezidențial și centru sportiv* – postata *Mezőközép*, municipiul Gheorgheni, județul Harghita, pentru terenurile înscrise în C.F. nr. 57266 și C.F. nr.57265 Gheorgheni, categorie folosință actuală: arabil, în suprafață totală de 39.300,00 mp, conform Proiectului nr. 430/2017/2019, elaborat de Vallum S.R.L. din Miercurea Ciuc, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă – beneficiar S.C. HUROM-BUDA S.R.L. din comuna Ciumani, județul Harghita.

(2) Se aprobă scoaterea definitivă a terenurilor identificate la alin. (1) din extravilan și trecerea în intravilanul municipiului Gheorgheni, potrivit legislației în vigoare.

(3) Termenul de valabilitate a *Planului Urbanistic Zonal – Parc rezidențial și centru sportiv* – postata *Mezőközép*, municipiul Gheorgheni, județul Harghita, este de 15 (cincisprezece) ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.2 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: Primarul Municipiului Gheorgheni, Arhitectul șef și Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Art.3 – Prezenta hotărâre se comunică:

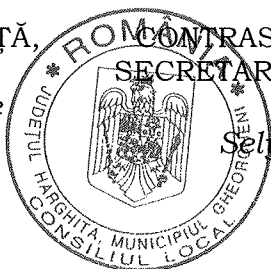
- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) *Direcției generale tehnică și de urbanism – Compartiment urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, respectiv S.C. HUROM-BUDA S.R.L. prin grija *Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu*.

Gheorgheni, la data de 13 decembrie 2019

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

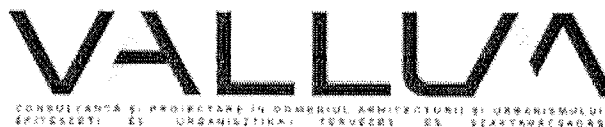
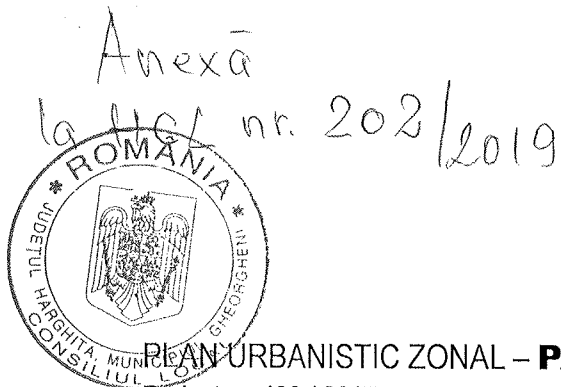
Simon I

Imese



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Selyem-Hideg Norbert-Vencel



PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC REZIDENȚIAL ȘI CENTRU SPORTIV
Proiect nr. 430 / 2017

Foaie de gardă

Titlul lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC REZIDENȚIAL ȘI CENTRU SPORTIV**

Elaborator: **VALLUM srl**
jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr.6
tel-fax: 0266-311169, e-mail: office@vallum.ro, web: www.vallum.ro

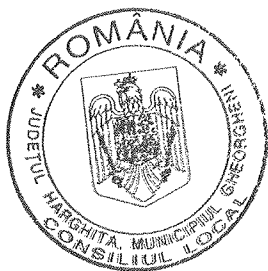
Șef proiect, specialist RUR cu drept de semnătură:

arh. GERGELY Attila

Urbanism: **VALLUM Srl**,
arh. GERGELY Attila
arh. PONGRÁCZ Eszter

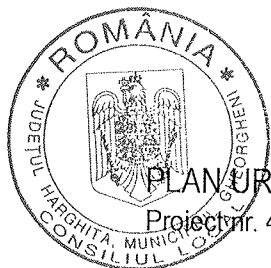
Rețele de utilități: **SECOPLAN Srl**
ing. HAYNAL Hunor Attila

Data: noiembrie 2019



VALLUA

CONSULTANTA SI PROIECTARE IN DOMENIUL ARHITECTURII SI URBANISMULUI
EXTERIOR SI INTERIOR, TERRENOARE SI INFRASTRUCTURA



PLAN URBANISTIC ZONAL – **PARC REZIDENȚIAL ȘI CENTRU SPORTIV**

Proiect nr. 430 / 2017

Borderoul general al PUZ

Piese scrise

Foaie de gardă

Borderoul general al PUZ

Vol. I. Memoriul de prezentare

Vol. II. Regulament local de urbanism

Anexe

Certificat de urbanism, nr. 255 / 22.12.2017, eliberat de Municipiul Gheorgheni

Certificat de înregistrare fiscală

Acte de proprietate CF57265

CF57266

Acordul Proprietarilor : "Magyar Ökölvívó Szakszövetség", președinte ERDEI Zsolt;
LÁNG Tamás Győző, Láng Péter Viktor

Avize: Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 554 di 13.05.2019.

Aviz OSPA nr: 568/21.06.2018.

Aviz ANIF nr: A15 din 02.07.2018.

Aviz de inițiere nr. 2/2018, emis de Municipiul Gheorgheni

Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.
nr:80827/20.11.2019

Aviz DSP Harghita nr: 1238/73/C din 20.03.2019

Aviz GO SA nr: 536/21.06.2018

Aviz Electrica SA nr: 70501810431/18.09.2018

Aviz APM Harghita nr:18/01.04.2019

Aviz de Gospodărire a Apelor nr: 202 din 06.08.2018

Avizul Consiliului Județean Harghita nr:18623/04.09.2019

Dovada achitării taxei RUR

Raport al informării publicului

Studiu topografic, vizat de OCPI, cu nr. 779/15.05.2018, elaborat de TOPOLAND srl, sing.
SÁRKÁNY László

Studiu geotehnic, elaborat de GEO-TECH srl, ing geolog SZÉKELY István

CD cu documentația în format PDF și Plan de situație georeferențiat în format dxf;

Piese desenate

PUZ.01 Plan de încadrare în localitate

PUZ.02 Situația existentă.

PUZ.03 Situația existentă - Fotografii

PUZ.04 Reglementări urbanistice - zonificare

PUZ.05 Reglementări - echipare edilitară

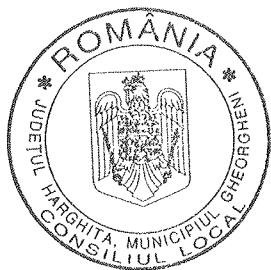
PUZ.06 Circulația terenurilor

PUZ.07 Posibilitate de mobilare urbanistică

Întocmit,

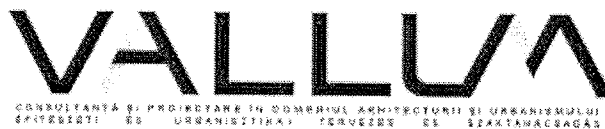
arh. GERGELY Attila,

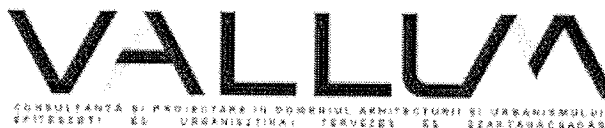
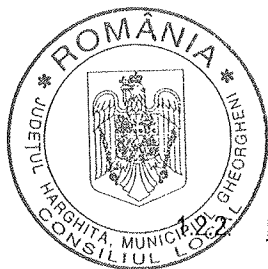
Specialist cu drept de semnătură RUR D, E



VALLUA

CONSULTANTA SI PROIECTARE IN DOMENIUL ARHITECTURII SI URBANISMULUI
SISTEMATI SI URBANISTICAL TERREZES DE SZAKTANACSAS





PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Certificatul de Urbanism nr. 255 din 22.12.2017 care stă la baza elaborării PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC REZIDENȚIAL ȘI CENTRU SPORTIV a fost emis pe baza PUG al Municipiului Gheorgheni aprobat prin HCL 27/2000 și prelungit prin HCL 16/2013.

Conform PUG 2000, susmenționat HCL 27/2000 și HCL 16/2013, tot terenul studiat se află în extravilan și nu are prevăzute reglementări urbanistice.

Pe parcursul elaborării și avizării proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC REZIDENȚIAL ȘI CENTRU SPORTIV s-a aprobat noul PUG al Municipiului Gheorgheni prin HCL 137/2018, care a adus **schimbări în regimul juridic** al terenurilor ce fac parte din zona reglementată prin prezentul PUZ.

Conform **PUG 2018, nou, intrat în vigoare**, terenul studiat este tratat parțial în TRUP Gheorgheni, UTR 8. În acesta se propune introducerea parțială a terenului în intravilan (7 400 m², cca. 19% din suprafața totală de 39 300 m²). În zona propusă de PUG 2018, în vigoare, pentru zona respectivă sunt propuse următoarele funcțiuni:

- Locuire – L: Locuire colectivă – Lb
- Instituții și servicii -IS: Comerț - CO, Turism - T, Alte servicii - S
- Spații plantate – SP: Parc orășenesc - PO, Complexes sportive - PS, Zonă de agrement - PA
- Zonă pentru căi de comunicație - CC

Prin prezentul PUZ se propun funcțiuni care sunt în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru zona studiată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- PUG 2644/2000 pe baza căreia a fost emis ce Certificatul de Urbanism nr. 255 din 22.12.2017, aprobat cu HCL Gheorgheni nr. 27 /2000 și HCL 16/2013
- PUG Gheorgheni aprobat prin HCL 137/2018
- PUZ – Panorama Turist srl, din 2016

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- aducerea la zi a suportului topografic: studio topografic elaborat de TOPOLAND srl
- studiu geotehnic, elaborat de GEO-TECH srl

1.3.3. DATE STATISTICE

Nu este cazul.

1.3.4. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

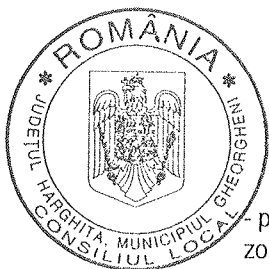
2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată predominant agricolă, s-a dezvoltat în ultimii ani fără un control urbanistic unitar. În zonă s-au construit diferite funcțiuni publice: centru comercial, stație de carburanți, diverse afaceri, etc. fără o coerență urbanistică determinantă.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Conform PUG 2018, în vigoare și a analizei situației la fața locului se pot afirma următoarele:



- prin poziționare, zona studiată reprezintă poarta de intrare a orașului dinspre Reghin/Toplița. Nu este o zonă constituită urbanistic și are o imagine dezorganizată, nespecifică locului. Prin propunerea de extindere a intravilanului în această direcție se creează oportunitatea de a corecta această situație prin reglementări urbanistice coerente, interconectate și ulterior, printr-o adoptarea unor soluții arhitecturale de calitate, adoptate la specificul zonei.

- terenul este plan, fără denivelări semnificative, cu condiții de fundare bune (prezentate succint în capitolul 2.3.4 și detaliat în studiul geotehnic anexat). Această situație asigură condiții bune pentru lucrările de construcții.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

PUG 2018, în vigoare a extins limita extravilanului dincolo de zona studiată, către I ăzarea, fiind sesizabilă o presiune de dezvoltare în această zonă.



2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Față de limita intravilanului nou propus prin PUG 2018, în vigoare:

- ### 2.2.2. RELĂTIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂŢII,

COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE ÎNTERES GENERAL, ETC.

Prin dezvoltarea urbanistică a zonei, aceasta poate contribui la regularizarea imaginii localității din direcția vest. Dezvoltarea rețelilor de utilități poate fi realizată prin cooptarea părților interesate din zonă, și astfel se poate stimula dezvoltarea întregii zone.

2.3.1. RELIEFUL

De pe terenul studiat există vederi panoramice aproape neperturbate către cadrul natural din zonă.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Ape subterane au fost interceptate în forajele geotehnice, la data execuției, la adâncimea de cca **NA= -2.50...**
-2,60 m, având caracter oscilant.

2.3.3. CLIMA

Terenul studiat se află în:

- zona eoliană cu 0,4 kN/m2 (CR 1-1-3/2012)
- zona climatică II, temperatura de calcul pentru vară 25°C (STAS 6472/2-83)
- zona climatică IV, temperatura de calcul pentru iarnă: -24°C (MC 001/6-2013)

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Cele trei foraje geotehnice realizate pe amplasament au interceptat o stratificație omogenă astfel:

- Sol vegetal 0,30 m grosime
- Argilă nisipoasă cafenie-cafenie închisă cu pietriș, consistentă 0,50-0,60-0,90 m grosime / 190 kPa
- Pietriș, bolovăniș mic și mare cu nisip slab argilos, mediu îndesat 4,20-4,10-3,80 m grosime / 350 kPa

Acesta din urmă străt formează strătul bun de fundare, cu $P_{conv}=350$ kPa, la o adâncime de fundare minimă de $D_{fmin}=1,30$ m. Se pot executa fundații izolate sau continue.

Ape subterane: - 2,50...-2,60 m

Adâncimea de îngheț: -1,00...-1,10 m

Seismicitatea: $a_g=0,15g$; $T_c=0,7$ sec

Studiul geotehnic integral este prezentat în anexă.

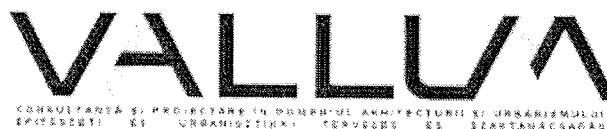
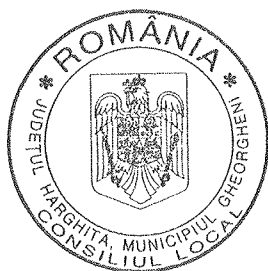
2.3.5. RISCURI NATURALE

Terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În zona studiată, datorită apariției investițiilor pe ambele părți ale DN 12, se poate observa schimbarea caracterului acestuia din drum național în stradă, de pe care sunt asigurate intrări către proprietățile deja construite din zonă. Sunt amenajate parțial:



- trotuare (pe latura nordică a DN 12);
 - accese carosabile directe către proprietăți și parcaje, de ambele părți ale DN 12.
- Lipsește însă unele elemente tipice unei străzi urbane, care ar fi necesare pentru funcționalitate:

- trotuare / piste pentru bicicliști continue;
- treceri de pietoni;
- iluminat public;
- plantații.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Zona studiată nu are infrastructură rutieră.

Accesul la zona studiată se poate face de pe DN 12 / E 578, care are capacitatea necesară deservirii traficului

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este liber de construcții și are categoria de folosință A – arabil.

Nr. carte funciară	Nr. cadastral	Suprafața (m ²)
57265 - Gheorgheni	57265	27,883.0
57266 - Gheorgheni	57266	11,417.0

SUPRAFAȚA TOTALĂ: 39,300.0

Împrejurimile imediate ale terenului studiat sunt în principal neconstruite, având utilizare predominant agricolă (câmpuri, vest, nord și, parțial, sud). Terenul învecinat către est este împrejmuț, acesta constituind o limită materializată a terenului studiat, și pe acesta există două construcții P și P+M. Între amplasamentul studiat și zona construită a orașului Gheorgheni, în ultimii ani s-au construit mai multe obiective: centru comercial, stație de alimentare cu carburanți, diverse servicii.

2.5.2. RELATIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În imediata vecinătate a terenului studiat se află terenuri neconstruite (câmpuri vest și nord) și un teren utilizat ca parcare pentru autobuze. Prin realizarea obiectivului PUZ nu se perturbă funcționalitatea existentă a zonei.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Foarte redus. Procentul de ocupare a terenurilor învecinate de pe latura nordică a DN 12 variază între 0% (terenuri neconstruite), 3% (terenul învecinat către est), până la 40% (centrul comercial).

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În vecinătatea amplasamentului nu se poate vorbi despre o coerență urbanistică sau arhitecturală. Obiectivele sunt realizate fără relaționări de calitate urbană, fiind racordate toate direct la DN 12 / E 578.

Arhitectura clădirilor existente variază între construcții realizate după proiecte tip (stație de carburanți), construcții realizate cu tehnici constructive prefabricate (centrul comercial) și clădiri realizate cu tehnici obișnuite (zidării și acoperiș șarpantă).

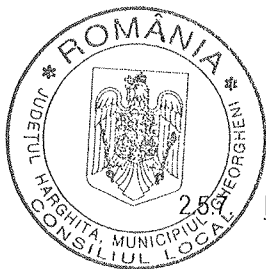
PUG 2018, în vigoare atrage atenția asupra efectului negativ al acestora asupra imaginii „de primire” a orașului pentru cei sosiți dinspre Lăzarea.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Sunt asigurate: spații comerciale (cca. 163 m), stație de alimentare cu carburanți (cca. 300 m). Centrul orașului se află la cca. 1,9 km, fiind ușor accesibilă pe străzi publice.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În zonă nu există spații verzi amenajate (urbane). Cu toate acestea datorită amplasamentului marginal, natura predomină peisajul prin parcelarul agricol existent.



EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu se cunosc.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Zona studiată nu este echipată cu utilități.

În lungul DN 12 / E 578 sunt prevăzute circulații pietonale (trotuare, piste pentru bicicliști) până aproape de zona studiată (centrul comercial).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. DEBIT ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Există rețea de apă potabilă la aproximativ 280 m de zona studiată, în dreptul centrului comercial existent, pe DN 12 spre Lăzarea. Conducta este PEID PN6 Dn 100, conform adresei Go Sa nr. 305/05.04.2018

2.6.2. REȚELE DE CANALIZARE

În apropierea amplasamentului nu există rețea de canalizare menajeră. Punct de racordare există la aproximativ 1,10 km la intersecția străzilor Nicolae Bălcescu (DN 12) și Pompierilor, pe partea dreaptă al DN 12 spre Lăzarea.

2.6.3. REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

În apropierea amplasamentului nu există rețea electrică având capacitate suficientă.

2.6.4. REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

Rețelele de telecomunicații nu există în apropiere. Terenul are acoperire GSM.

2.6.5. SURSE ȘI REȚELE DE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

În zonă nu există posibilitate de racordare la rețele de termoficare.

2.6.6. POSBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În apropierea amplasamentului nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul nefiind echipat, nu sunt situații conflictuale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Cadrul natural domină cadrul construit. Din zona studiată se deschid perspective largi către peisajul natural din împrejurimi.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Un risc antropic îl reprezintă posibila dezvoltare haotică a zonei, în lipsa unor reglementări urbanistice, aspect sesizat de PUG 2018, în vigoare, recent aprobat. Prin prezentul PUZ s-a tratat acest aspect prin numeroase prevederi prin care se poate îmbunătăți considerabil imaginea urbanistică a zonei.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

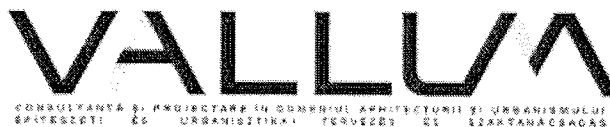
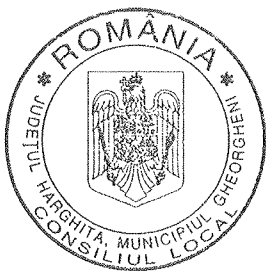
2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona studiată reprezintă interes turistic prin importanța regională culturală a Municipiului Gheorgheni și a vecinătăților acestuia cu numeroase obiective naturale de interes turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

S-a organizat consultare publică, vezi proces verbal anexat.



Nu s-a primit nici o observație din partea publicului.

2.8.2. PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

Prin Avizul de inițiere nr. 2/2018, emis de Municipiul Gheorgheni, planul a primit aviz favorabil.

2.8.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ÎN PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI FELUL CUM URMEAZĂ A FI SOLUȚIONATE ACESTEA ÎN CADRUL PUZ

Din discuțiile purtate cu Beneficiarul pot concluziona intenția acestuia de a realiza o dezvoltare imobiliară calitativă, cu mai multe componente cu o utilitate îndelungată și benefică pentru comunitatea locală. Centru sportiv va asigura condiții de antrenament și competiții pentru clubul de box local, și are potențialul de a deveni un punct de atracție regională. Hotelul va putea completa serviciul turistic local și va putea ușura accesul sportivilor din cluburi mai îndepărtate. Parcul rezidențial se dorește a fi o ofertă calitativă contemporană pe piața locuințelor colective.

Obiectivul prezentului PUZ din punct de vedere profesional este acela de a reglementa urbanistic zona în așa fel încât să rezulte un ansamblu construit cu funcționalitate și valoare ambientală ridicată.

Principiile urmărite în reglementările din prezentul PUZ sunt:

- preluarea și dezvoltarea principiilor formulate în PUG 2018, în vigoare, cu privire la rolul zonei în percepția localității, a plantațiilor în lungul DN 12, a prevederilor privind arhitectura clădirilor;
- claritate funcțională;
- reglementare cu atenție sporită față de calitatea spațiului public;
- dimensionarea adecvată a infrastructurii rutiere, care să permită eventual și viitoare relaționări cu vecinătățile;
- formularea unor reglementări urbanistice specifice care să direcționeze proiectanții clădirilor și amenajărilor exterioare către soluții arhitecturale și peisagistice calitative, cu standarde ridicate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiul topografic reiese că terenul este plan, și nu prezintă dificultăți de construire a terenului. Terenul are o pantă ușoară către NV, astfel racordarea la canalizarea localității nu se poate face gravitațional.

Studiul geotehnic relevă un teren bun de fundare pentru zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În baza PUG 2000, vechi, aprobat prin HCL 27/2000 și HCL 16/2013 pe baza căreia s-a emis Certificatul de Urbanism, terenul studiat se află în extravilan și nu are stabilite reglementări urbanistice.

În baza PUG 2018, în vigoare, zona este cuprinsă în TRUP Gheorgheni, UTR 8, subzona 2 și este cuprinsă parțial în intravilan, acesta prevede interdicție de construire până la elaborarea unui PUZ.

3.2.1. CĂI DE COMUNICAȚIE

În PUG actual nu sunt prevăzute căi de comunicație în zona studiată.

PUG 2018, în vigoare, prevede necesitatea elaborării de planuri urbanistice care să stabilească soluțiile adecvate pentru infrastructură.

3.2.2. RELAȚIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL CU ZONELE VECINE

Nu sunt date.

3.2.3. MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR

Nu sunt prevăzute măsuri.

3.2.4. LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ

PUG 2018, în vigoare, prevede introducerea în intravilan a terenurilor învecinate zonei studiate.



Nu sunt prevăzute măsuri.

În PUG 2000, nu sunt prevăzute măsuri.

În PUG 2018, în vigoare este prevăzută obligativitatea prevederii în PUZ a unei fâșii verzi de 5 m în lungul DN 12, plantată cu arbori și a amenajării terenurilor neconstruite cu spații verzi amenajate.

3.3.1. RELAȚIONARE CU FORMELE DE RELIEF

Amplasarea individuală propusă a clădirilor permite păstrarea perspectivelor către împrejurimi de la nivelul străzii precum și prin orientarea spațiilor interioare către acestea.

În zonă nu sunt prevăzute oglinzi de apă.

Pentru asigurarea apei necesare stingerii incendiilor și crearea unui microclimat special este permisă realizarea unor oglinzi de apă adecvate.

Spațiile neconstruite se propun a fi înverzite pentru crearea unei ambiante plăcute. Se propun zone verzi plantate cu arbori în lungul străzii principale de acces, insule verzi cu arbori intercalate în zonele de parcare, precum și spații verzi amenajate în jurul obiectivelor construite propuse. Se propune plantarea soiurilor autohtone, rezistente la clima locală cu aspect familiar.

Terenul este plan, acest lucru permite o constuibilitate ușoară.

Condițiile de fundare sunt bune.

La proiectarea obiectivelor se vor avea în vedere condițiile climatice generale și locale. Se încurajează realizarea clădirilor cu consum redus de energie, în acord cu legislația din domeniu.

Expunerea neperturbată a terenului la soare și inexistența unor vecinătăți construite face posibilă orientarea bună, chiar ideală a clădirilor în raport cu punctele cardinale. Se recomandă utilizarea unor compoziții arhitecturale sensibile la mediu, care permit captarea și valorificarea energiei solare în anotimpul friguros dar asigură și protecție adecvată împotriva supraîncălzirii în anotimpul călduros. Zona este traversată de vânturi în direcția est-vest. Configurația arhitecturală a clădirilor, precum și prevederea plantațiilor va avea în vedere acest fapt, pentru realizarea protecției zonelor care necesită acest lucru (terase deschise, amenajări pietonale, etc.).

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

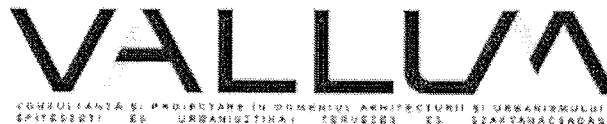
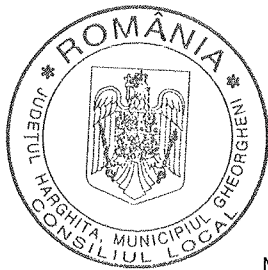
Pentru asigurarea circulației auto pe suprafața studiată se propun următoarele dezvoltări:

- amenajarea unei intersecții la același nivel între DN 12 și strada propusă de categoria III (prin implementarea PUG 2018, în vigoare zona intersecției împreună cu porțiunea aferentă a DN 12 va deveni intravilan, deci intersecția va deveni de tip urban)
- amenajarea unei străzi de categoria III, cu profil de 15,0 m, pentru deservirea traficului către toate funcțiunile propuse:
- amenajarea unei străzi de categoria III, cu profil de 15,0 m, pentru deservirea parcului rezidențial:
- amenajarea unei străzi perimetrale de categoria IV, pentru deservirea parcului rezidențial:

Toate străzile propuse vor fi astfel proiectate și realizate încât să asigure accesul autospecialelor ISU și a celor pentru colectarea deșeurilor.

Parcarea automobilelor se va asigura astfel:

- în interiorul incintelor pentru centrul sportiv și serviciul turistic
- în lungul străzilor de categoria IV pentru parcul rezidențial.



Numărul parcajelor va fi corelat cu necesarul funcțional și prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU).

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Pe terenul studiat, adiacent suprafețelor carosabile se propun trotuare și piste de bicicliști, ilustrate în profilele prezentate la punctul anterior.

În interiorul diferitelor funcțiuni se vor amenaja trotuare de acces, alei, platforme, după caz, adecvate traficului estimat către intrările propuse în conformitate cu necesarul stabilit în tema de proiectare aferentă fiecărui obiectiv.

În cazuri justificate se vor realiza treceri de pietoni marcate diferențiat și semnalizate corespunzător. Acestea vor fi amplasate pe direcțiile principale de trafic: către zona de intrare a hotelului propus și la intersecția străzilor de la parcul rezidențial. Racordul trecerilor de pietoni la carosabil se va realiza la nivel, pentru a permite circulația ușoară a persoanelor cu dizabilități. Aceste zone vor fi protejate împotriva accesului cu mașina pe zonele pietonale.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE

Pe terenul studiat se propun următoarele funcțiuni:

Lc Zonă rezidențială cu locuințe colective

Vs Zone verzi cu rol de complex sportiv

IsT Instituții și servicii turistice

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ (Zone funcționale)

L Locuire

Lc Zonă rezidențială cu locuințe colective P+2+M

V Spații verzi

Vs Spații verzi cu rol de complex sportiv

Is Instituții și servicii

IsT Instituții și servicii de turism

CCr Căi de comunicații rutiere

3.5.3. CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ PENTRU FIECARE FUNCȚIUNE

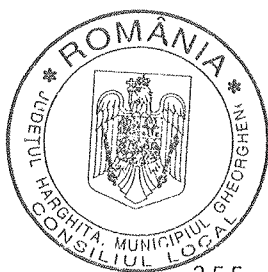
Parcelarea terenului.

Echiparea cu infrastructură rutieră.

Echipare cu rețele edilitare.

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL

Suprafață teren	Situația existentă	%	Situația propusă	%
Arabil	39,300.00	100.00	0.00	0.00
Căi de comunicație rutiere	0.00	0.00	9,388.00	23.89
Locuire colectivă	0.00	0.00	13,177.00	33.53
Instituții și servicii turistice	0.00	0.00	5,318.00	13.53
Zonă verde cu rol de complex sportiv	0.00	0.00	11,417.00	29.05
Total	39,300.00	100.00	39,300.00	100.00



- 3.5.5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT
3.5.6. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

	POT max (%)	Arie construită la sol maximă (m ²)	CUT max	Arie construită desfășurată maximă (m ²)	Regim de înălțime maxim	Înălțime maximă la cornișă/streașină (m)	Înălțime maximă la coamă (m)
Lc - Locuire colectivă	35%	4,612	1.20	15,812	S+P+2+M	9.5	16.0
Vs - Zonă verde cu rol de complex sportiv	50%	5,737	0.60	6,850	S+P+1+M	9.5	16.0
IS-T - Servicii turistice	50%	2,659	1.00	5,318	S+P+3+M	15.0	24.0

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- 3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ - ing. HAYNAL Hunor Attila

Asigurarea debitelor necesare de apă potabilă se va realiza printr-o racordare de pe strada Nicolae Bălcescu (DN 12) prevăzând o vană de linie, montat în cămin și subtraversare drum național prin foraj orizontal. Cantitățile de apă pentru asigurarea nevoilor gospodărești s-au estimat astfel:

$$Q_{zi\ med} = 52,84 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,612 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max} = 68,69 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,795 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max} = 7,16 \text{ m}^3/\text{h} = 1,988 \text{ l/s}.$$

Rețeaua de alimentare a obiectivelor se va realiza inelar pentru asigurarea siguranței alimentare consumatorilor. Pe această rețea s-au prevăzut un număr de 3 hidranți de incendiu supraterani de Dn 80 mm.

- 3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ - ing. HAYNAL Hunor Attila

Apele uzate menajere rezultate de la obiectivele propuse vor fi colectate prin intermediul unui sistem de canalizare, prevăzut cu cămine de vizitare. Având în vedere că panta naturală a terenului este opusă direcției de racordare la sistemul de canalizare orășenesc și punctul de racordare se situează la extremitatea acestuia, se va realiza o stație de pompare ape uzate menajere (SPau), iar racordarea se va realiza prin intermediul unei conducte PEID, PE 80, PN6, D75 refulându-se într-un cămin de racordare amenajat.

Cantitățile de ape uzate menajere s-au estimat astfel:

$$Q_{zi\ med} = 52,84 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,612 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max} = 68,69 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,795 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max} = 7,16 \text{ m}^3/\text{h} = 1,988 \text{ l/s}.$$

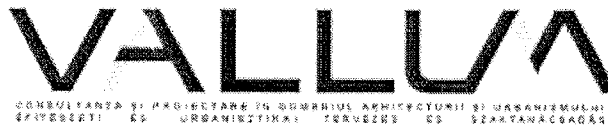
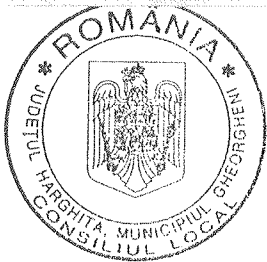
Ținând cont de probabilitatea populării etapizate a amplasamentului, colectarea apelor menajere se poate realiza și individual în bazine vidanjabile impermeabile, micro-stații sau stații de epurare, în funcție de destinațiile clădirilor și soluțiile avizate de organele competente. Beneficiarii au obligația de a se racorda la sistemul centralizat de canalizare imediat după realizarea acestuia.

- 3.6.3. CANALIZARE APE PLUVIALE - ing. HAYNAL Hunor Attila

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafețele acoperite ale obiectivelor, se propune în măsura posibilităților realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial care vor conduce apa la rezervoare de retenție pentru utilizare în scopul udării spațiilor verzi. Apele meteorice rezultate de pe suprafețele amenajate (drumuri, parcuri, etc.) se vor dirija prin intermediul șanțurilor și rigolelor spre receptoarele naturale existente în zonă.

- 3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ - ing. HAYNAL Hunor Attila

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică, prin extinderea rețelei de distribuție, punctul de conectare fiind din LEA de medie tensiune (20 kV) situat pe str. Tătarilor. Având în vedere faptul că retragerea clădirilor față de frontul stradal va fi în medie de 5,00 m, sunt respectate distanțele minime admisibile între cablul electric și clădirile propuse, distanțe impuse de Avizul furnizorului. Rețelele electrice vor fi realizate subteran.



Bilanțul energetic evaluat conform breviarului de calcul anexat se apreciază astfel:

Conform normativului I7-2011 art.3.2.2 se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 12,0 \text{ kW}$; $P_s = 6,60 \text{ kW}$; $K_s = 0.55$

Pentru zona cu clădiri rezidențiale, situată în zona nordică rezultă următorul bilanț energetic:

$P_i = 140 \times 12,0 = 1680,0 \text{ kW}$; $P_s = 1680 \times 0,55 = 924,0 \text{ kW}$

Pentru zona de servicii sportive se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 82,0 \text{ kW}$; $P_s = 65,6 \text{ kW}$; $K_s = 0.8$

Pentru zona de servicii turistice se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 110,0 \text{ kW}$; $P_s = 99,0 \text{ kW}$; $K_s = 0.9$

Pentru zona cu servicii turistice și sportive rezultă următorul bilanț energetic:

$P_i = 1 \times 110,0 + 1 \times 82,0 = 192,0 \text{ kW}$; $P_s = 110 \times 0,9 + 82 \times 0,8 = 164,6 \text{ kW}$

K_s este coeficientul de simultaneitate specific fiecărei tip de consumator.

Racordarea la rețeaua LEA de 20 kV se propune prin cablu subteran realizând o subtraversare a drumului național DN12/EN578 cu cablu 20KV(LES 20KV), se va solicita Studiu de Soluție la SC SDEE Transilvania Sud SA.

Se prevăd două puncte de transformare în anvelopa prefabricată de 20/0,4KV 650KVA-PT2 și PT3 aferent zonei de locuințe amplasat conform planului de situație.

Postul trafo va fi echipat cu două celule de linie, o celulă de măsură și o celulă de transformator, un transformator de 20/0,4KV-650KVA și un întrerupător automat debroșabil de 0,4 KV.

Pentru zonele de servicii turistice și sportive s-a prevăzut postul de transformare 20/0,4KV 400KVA PT1 alimentat cu cablu de 20KV în canalizație subterană în buclă cu PT2.

Postul de transformare PT3 este echipat identic cu PT2 și deservește zona de locuințe.

Pentru alimentarea zonei de locuințe se prevede pe joasă tensiune o rețea subterană de 0,4KV cu cablu ACYAbY(3x150+70) mmp în buclă racordată la postul trafo PT2 respectiv PT3 care alimentează zece firide de bransament de tipul E14, din policarbonat, montate pe soclu din beton.

Din firida de bransament FB se alimentează cu cablu ACYAbY(3x16)mmp radial blocurile de măsură și protecție monofazate aferente apartamentelor.

Blocurile de măsură și protecție aferente fiecărei apartament se montează grupat în cofret comun pe perețele obiectivelor la loc accesibil.

Din postul de transformare PT1 se alimentează cu energie electrică zonele de servicii turistice cu bransament subteran de 0,4KV.

Pentru alimentarea cu energie electrică a serviciilor turistice și sportive s-a prevăzut din postul de transformare PT1 coloane de alimentare realizate cu cablu de aluminiu armat de 0,4KV, alimentând firidele de bransament FB al obiectivelor.

Cele trei posturi de transformare se alimentează cu cablu de 20KV în buclă instalate subteran.

Instalații electrice de protecție contra șocurilor electrice

Sistemul de protecție utilizat este TNS. La fiecare firidă de bransament se prevede o priză de pământ artificială, realizată cu electrozi zincăți și platbandă zincată de (40x4) mm. Rezistența de dispersie al fiecărei prize de pământ trebuie să fie sub 4 ohmi.

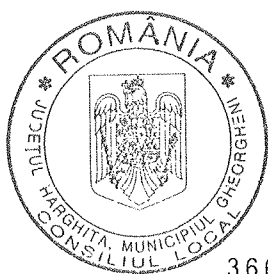
De asemenea fiecare lot va avea o priză de pământ proprie cu rezistența de dispersie sub 4 ohmi tot artificială la care se va racorda BMP aferent casei sau zonei de servicii.

Protecția împotriva trăsnetelor se va realiza individual pentru fiecare imobil în parte.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea rețelelor de telecomunicație către terenul studiat, pe baza solicitărilor viitoare ale locatarilor. Rețelele de telecomunicație vor fi realizate cu cabluri subterane.

Pentru aceste rețele se prevăd tuburi de protecție subterane pentru ca furnizorii să-și instaleze rețeaua de infrastructură în tuburile de protecție proiectate special pentru ele.



3.6.6. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea clădirilor se va realiza în sistem individual prin centrale proprii cu combustibil solid, sau gaz metan. Se recomandă implementarea de soluții alternative de încălzire, în măsura posibilităților financiare și a programelor de finanțare, pentru o autonomie energetică cât mai ridicată.

3.6.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Posibilitate pentru racordare există la aproximativ 1,10 km față de zona studiată la intersecția străzilor Nicolae Bălcescu (DN 12) și Pompierilor, pe partea dreaptă al Dn 12 spre Lăzarea. Se va consulta operatorul SD în vederea emiterii acordului de acces în funcție de obiectivul de investiție. Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,5 m. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente de gaze naturale, se realizează cu respectarea normelor tehnice în vigoare tehnice și nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului SD.

3.6.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face individual, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată, pe bază de contract și transportate la locul de depozitare a deșeurilor din municipiu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

În zona studiată sunt propuse funcțiuni care nu produc emisii periculoase către mediu. Nu se permit funcțiuni poluatoare.

3.7.2. PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu sunt necesare măsuri.

3.7.3. EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Nu este cazul. Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității.

3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile vor fi colectate pe platforme special amenajate. Platformele se vor realiza conform normelor sanitare valabile la data realizării obiectivelor.

Deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi evacuate și valorificate conform

3.7.5. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

Nu este cazul.

3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Pe terenul studiat se propun următoarele tipuri de spații verzi:

- șir de arbori în lungul DN 12, conform prevederii din PUG 2018, în vigoare.
- fâșie verde plantată cu arbori în lungul străzii de categoria III pe zona
- arbori plantați în zona parcajelor aferente parcului rezidențial, minim

3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

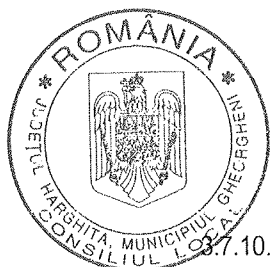
Nu este cazul.

3.7.8. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Suprafețele neconstruite, afectate de lucrările de construire se vor reabilita prin înierbare și plantare de arbori, arbuști deocriativi.

3.7.9. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Potențialul turistic al zonei va fi valorificat prin propunerea funcțiunii turistice: hotel, inclusiv a funcțiunilor aferente.



3.7.10. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Prin prezentul PUZ se prevede:

- rezervarea terenului pentru căile de comunicație rutiere
- dezvoltarea rețelilor edilitare de: - alimentare cu apă;
 - canalizare;
 - alimentare cu energie electrică;
 - alimentare cu gaze naturale.

3.7.11. CRITERIILE PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI SUNT STABILITE CONFORM ANEXEI 1 DIN HG 1076 / 2004, PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME:

3.7.11.1 CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

- a) gradul în care PUZ creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prezentul PUZ creează cadrul pentru proiecte private pentru locuințe colective, centru sportiv și servicii turistice și a elementelor complementare necesare asigurării funcționării acestora.

- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ propune extinderea intravilanului astfel:

Față de PUG 2018, în vigoare se propune introducerea în intravilan a porțiunii de nord a terenului, deoarece porțiunea de sud este introdus în intravilan prin PUG 2018, în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața inclusă în intravilan prin PUG 2018, în vigoare (ha)	Suprafața propusă pentru introducere în intravilan (ha)	Intravilan conform PUG 2018 în vigoare - inclusiv partea de sud a terenului de 0.74 ha (ha)	Creștere intravilan față de PUG 2018 în vigoare (%)
0.74	3.19	1,552	0.21%

Pentru zona studiată prezentul PUZ propune reglementarea urbanistică astfel dezvoltă direcția stabilită prin PUG 2018, în vigoare. Funcțiunile propuse sunt în concordanță cu prevederile PUG 2018, în vigoare.

- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin prezentul PUZ se rezervă terenul aferent zonei verzi de protecție prevăzut prin PUG. De asemenea în RLU sunt cuprinse reguli clare de organizare și plantare a spațiilor verzi din interiorul parcelelor precum și privind suprafața obligatorie a acestora.

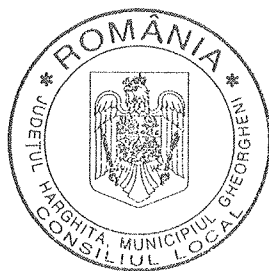
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin PUZ se prevăd activități cu impact redus asupra mediului.

- d1) apa

Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua localității într-un sistem închis.

Apele uzate se vor colecta în tubulatură fără scurgeri către sol și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității cu respectarea prevederilor NTPA-002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.



Apele pluviale vor fi evacuate liber pe teren. Se încurajează colectarea acestora în sistem individual și utilizarea apei la stropire sau în scopuri menajere (toalete, spălare).

d2) aerul

Elementele poluatoare pentru aer pot fi centralele termice ale obiectivelor construite. Acestea vor respecta prevederile aferente emisiilor permise.

d3) solul

Zona studiată este utilizată ca teren arabil.

Prin realizarea proiectului se pot produce impurificări ale solului în perioada de execuție (de ex. scurgeri accidentale de combustibil, cazuri în care constructorul este obligat să ia măsurile necesare pentru eliminarea efectelor) și în perioada de exploatare.

În perioada de construire efectele posibile pot fi considerate nesemnificative, deoarece acest proces este limitat în timp, și tehnologiile de construire nu presupun activități poluatoare.

În perioada de exploatare, sursele potențiale pentru poluarea solului ar fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor

Acest pericol va fi redus prin amenajarea unor zone de colectare adecvate, conforme cu normele respective.

d4) zgomotul și vibrațiile

Surse de zgomot vor putea fi în perioada de execuție și în cea de exploatare.

Perioada execuției fiind limitată, efectul negativ poate fi considerat redus.

Pe perioada exploatării sursa mai importantă de zgomot va fi cea generată de circulația auto pe DN 12 / E 578. Clădirile de locuit din parcul rezidențial sunt amplasate la o distanță de peste 115 m față de acostament. Pe străzile limitrofe parcului rezidențial sunt propuse arbori.

Activitățile din interiorul terenului nu produc zgomote și vibrații care să afecteze împrejurimile.

d5) radiații

Activitățile propuse în PUZ nu produc și nu folosesc radiații.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e1) managementul deșeurilor

Pe amplasamentul studiat se preconizează următoarele tipuri de deșeuri:

- deșeuri din construcții în faza de execuție

- deșeuri municipale și asimilabile

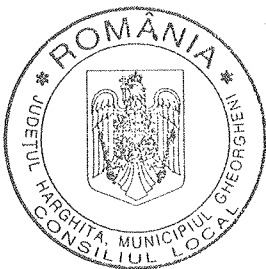
Deșeurile rezultate în timpul executării lucrărilor de construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către firmele de construcții în conformitate cu HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

Deșeurile municipale/menajere vor fi colectate selectiv în containere speciale, conform Ordinului 1281/2006 privind stabilirea modalităților de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale în scopul aplicării colectării selective. Deșeurile rezultate vor fi gestionate în conformitate cu legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

e2) gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Pe terenul studiat nu se permit activități care utilizează sau pot genera substanțe toxice și periculoase.

e3) protecția calității apelor



Se vor lua măsuri de gestionare eficientă a apei, prin rețele fără pierderi, contorizare adecvată.

e4) protecția calității aerului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale aerului. Obligativitatea amenajării unor spații verzi, precum și plantării unor arbori contribuie la ameliorarea climatului și calității aerului.

e5) protecția solului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale solului. Sistemele de canalizare ale orașului vor fi realizate etanș, fără scurgeri în sol.

3.7.11.2 CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBILA FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

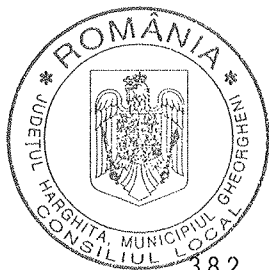
- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
Nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor;
Nu este cazul.
- c) natura transfrontieră a efectelor;
Nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
Prin prezentul PUZ sunt prevăzute măsuri de evitare a riscurilor pentru sănătatea umană și pentru mediu.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
Nu este cazul.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - f1) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
Nu este cazul.
 - f2) (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
Nu este cazul.
 - f3) (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
Nu este cazul.
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.
Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare propuse: alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, care vor deveni proprietate publică după realizare.

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

	DENUMIRE	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFAȚA / LUNGIMEA
1	stradă colectoare tip III A, cu profil de 15 m	municipală	2580 m ² / 160 m
	stradă colectoare tip III B, cu profil de 15 m	locală	1736 m ² / 114.7 m
2	stradă locală cu profil 13 m	locală	5073 m ² / 365.8 m



3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Toate terenurile studiate se află în proprietate privată a persoanei fizice.

Suprafețele rezervate pentru străzi se propun a fi trecute în proprietatea publică a Primăriei.

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale	terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării	terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului
stradă colectoare III A	2580	-	-
stradă colectoare III B	1736		
stradă de folosință locală	5073		

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Arealul studiat respectă prevederile PUG 2018, în vigoare prin următoarele aspecte:

- funcțiuni compatibile cu cele prevăzute pentru zona respectivă
- prevederea unei infrastructuri rutiere și edilitare adecvate, care permite o dezvoltare calitativă a zonei
- prevederea unor reguli urbanistice prin respectarea cărora este posibilă ameliorarea aspectului arhitectural al zonei.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSTINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Realizarea infrastructurii rutiere.

Realizarea infrastructurii edilitare.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Realizarea infrastructurii.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Prevederile prezentului PUZ se înscriu în cele stabilite prin PUG 2018, în vigoare, prin respectarea funcțiunii propuse, a indicilor urbanistice, a schemei infrastructurii rutiere.

4.5. LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

În etapa următoare ar fi oportună realizarea următoarelor lucrări în corelare cu prezentul PUZ:

- elaborarea PUZ pentru terenurile adiacente, către vest, respectiv est, care să reglementeze zona de pornire a inelului urban est, în acord cu trama stradală propusă în prezentul PUZ
- dezvoltarea DN 12, prin extinderea trotuarului (și eventual amenajarea unei piste pentru bicicliști) pentru accesibilizarea zonei de către pietoni.

5. ANEXE

Certificat de urbanism, nr. 255 / 22.12.2017, eliberat de Municipiul Gheorgheni

Certificat de înregistrare fiscală

Acte de proprietate CF57265

CF57266

Acordul Proprietarilor : "Magyar Ökölvívó Szakszövetség", președinte ERDEI Zsolt;
LÁNG Tamás Győző, Láng Péter Viktor

Avize: Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr: 554 di 13.05.2019.

Aviz OSPA nr: 568/21.06.2018.

Aviz ANIF nr: A15 din 02.07.2018.

Aviz de inițiere nr. 2/2018, emis de Municipiul Gheorgheni

Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.
nr:80827/20.11.2019

Aviz DSP Harghita nr: 1238/73/C din 20.03.2019

Aviz GO SA nr: 536/21.06.2018

Aviz Electrica SA nr: 70501810431/18.09.2018

Aviz APM Harghita nr:18/01.04.2019

Aviz de Gospodărire a Apelor nr: 202 din 06.08.2018

Avizul Consiliului Județean Harghita nr:18623/04.09.2019

Dovada achitării taxei RUR

Raport al informării publicului

Studiu topografic, vizat de OCPI, cu nr. 779/15.05.2018, elaborat de TOPOLAND srl, sing.
SÁRKÁNY László

Studiu geotehnic, elaborat de GEO-TECH srl, ing geolog SZÉKELY István

CD cu documentația în format PDF și Plan de situație georeferențiat în format dxf;

Piese Desenate

PUZ.01 Plan de încadrare în localitate

PUZ.02 Situația existentă.

PUZ.03 Situația existentă - Fotografii

PUZ.04 Reglementări urbanistice - zonificare

PUZ.05 Reglementări - echipare edilitară

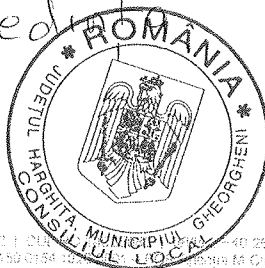
PUZ.06 Circulația terenurilor

PUZ.07 Posibilitate de mobilare urbanistică

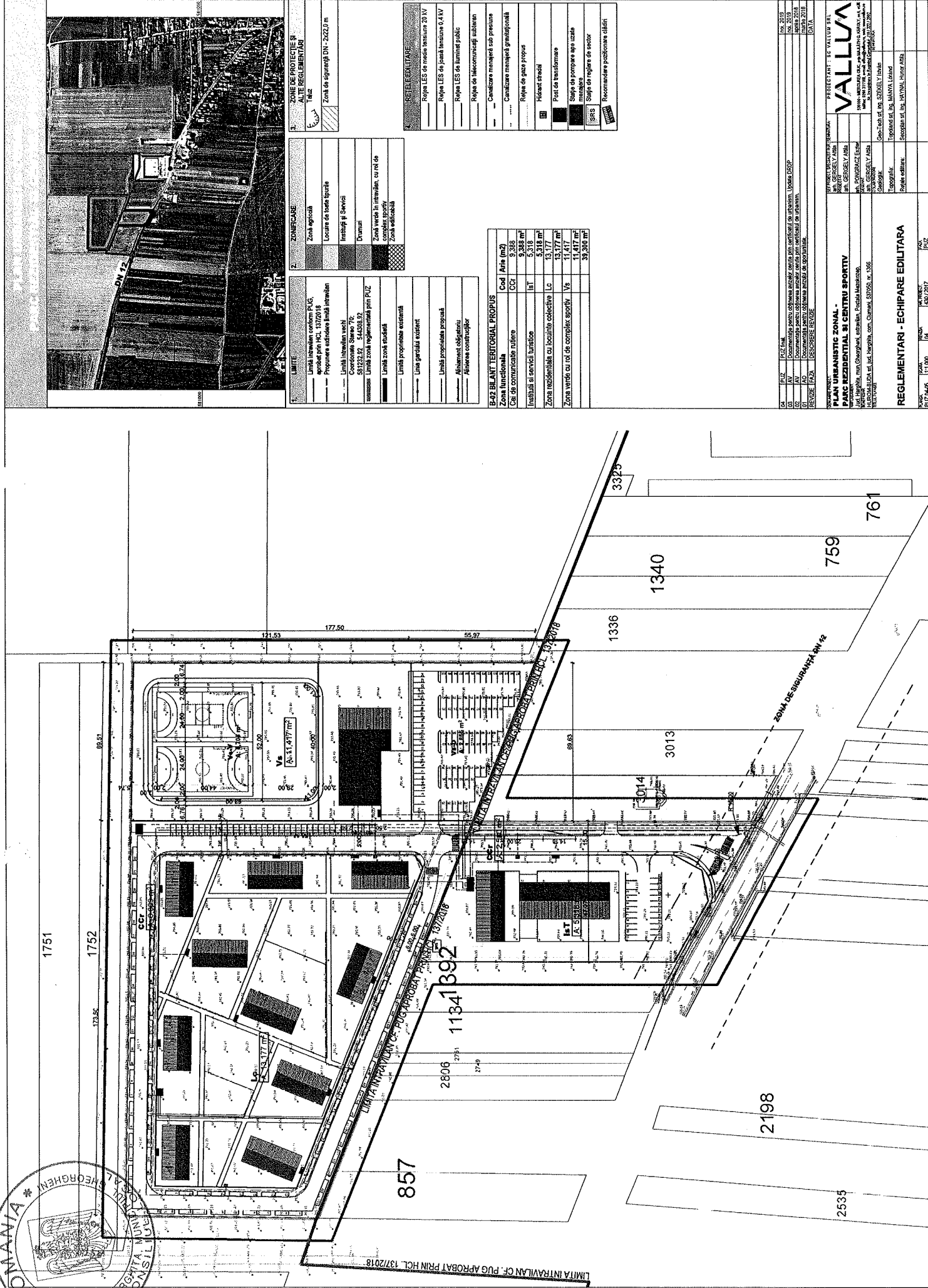
Întocmit,

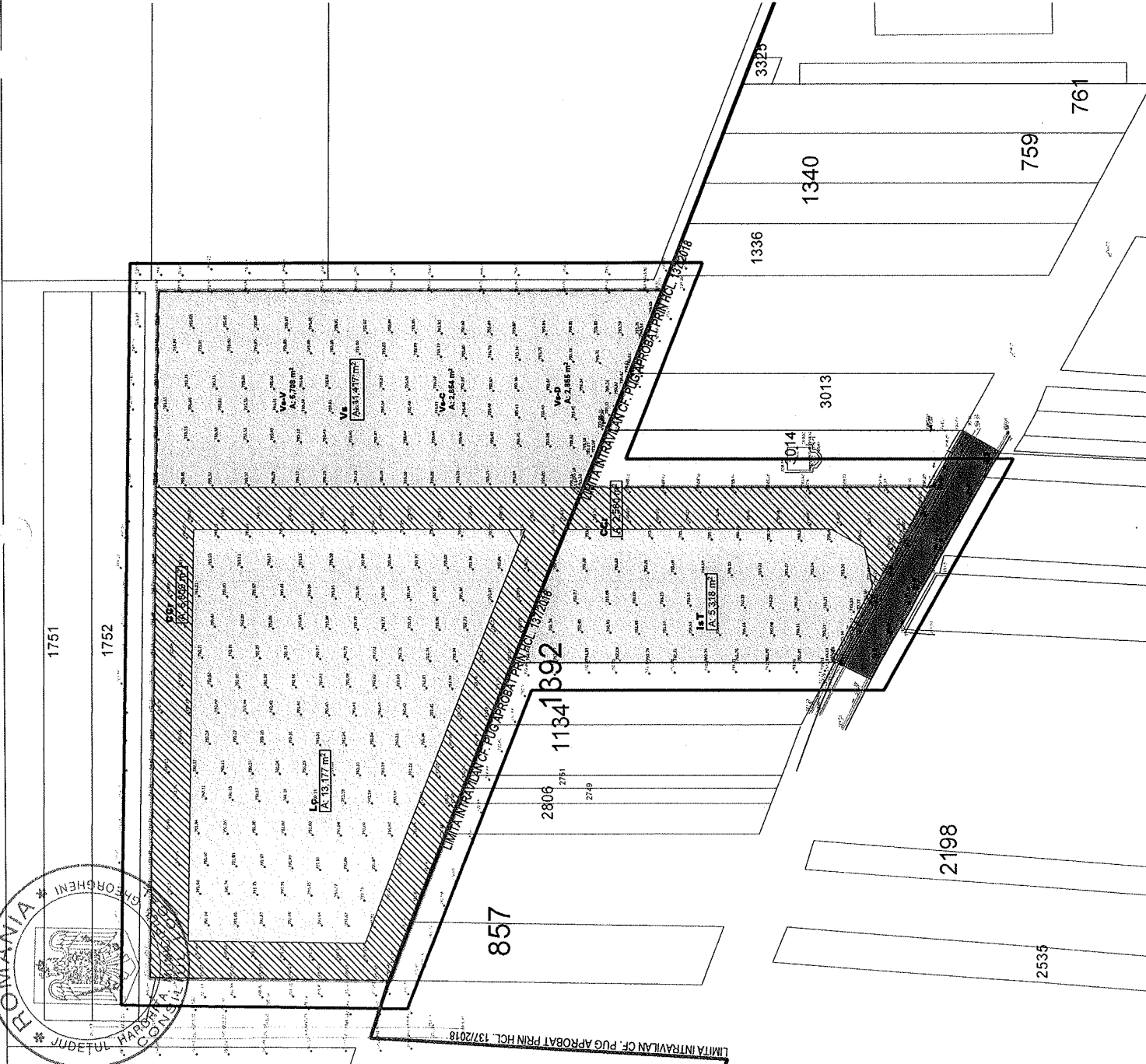
arh. GERGELY Attila

Președinte de ședință



Secretarul general
al Municipiului

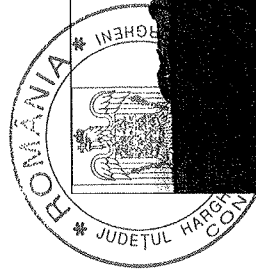




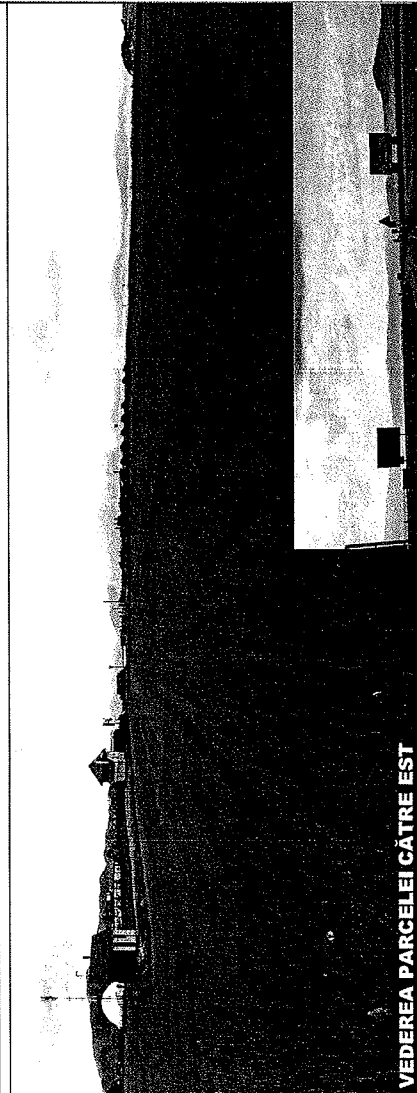
1.	LIMITE
_____	Unități intravilan conform PUG, aprobat prin HCL 13/2018
_____	Propunere activă de limită intravilan
_____	Unități intravilan vecini
_____	Cămin comun nr. 76
_____	50/232-22 SAK 008.92
_____	scara din zona reglementată prin PUZ
_____	Unități zăvăl studii
_____	Unități propozite extindere
_____	Linia gardului existent
_____	Unități propozite propusă
_____	Alimentare obiectului
_____	Activitate construcții

B-22 BILANT TERITORIAL PROPRIU		
Zona funcțională	Cod	Art (m2)
Căi de comunicație rutiere	CCR	9.388
		9.388 m ²
Instituții și servicii turistice	IeT	5.318
		5.318 m ²
Zone rezidențiale cu locuințe colective	Lc	13.177
		13.177 m ²
Zone rezidențiale cu locuințe individuale	Ve	11.417
		11.417 m ²
Zone verzi cu rol de complex sportiv		39.360
		39.360 m ²

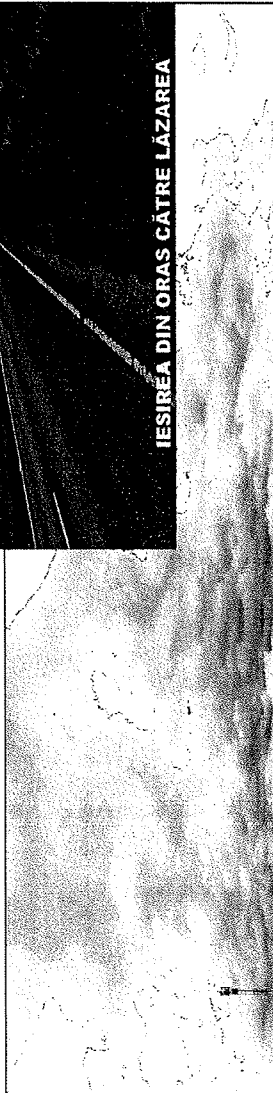
[illegible]



VEDEREA PARCELEI DE PE DN 12/E 578 CĂTRE NORD



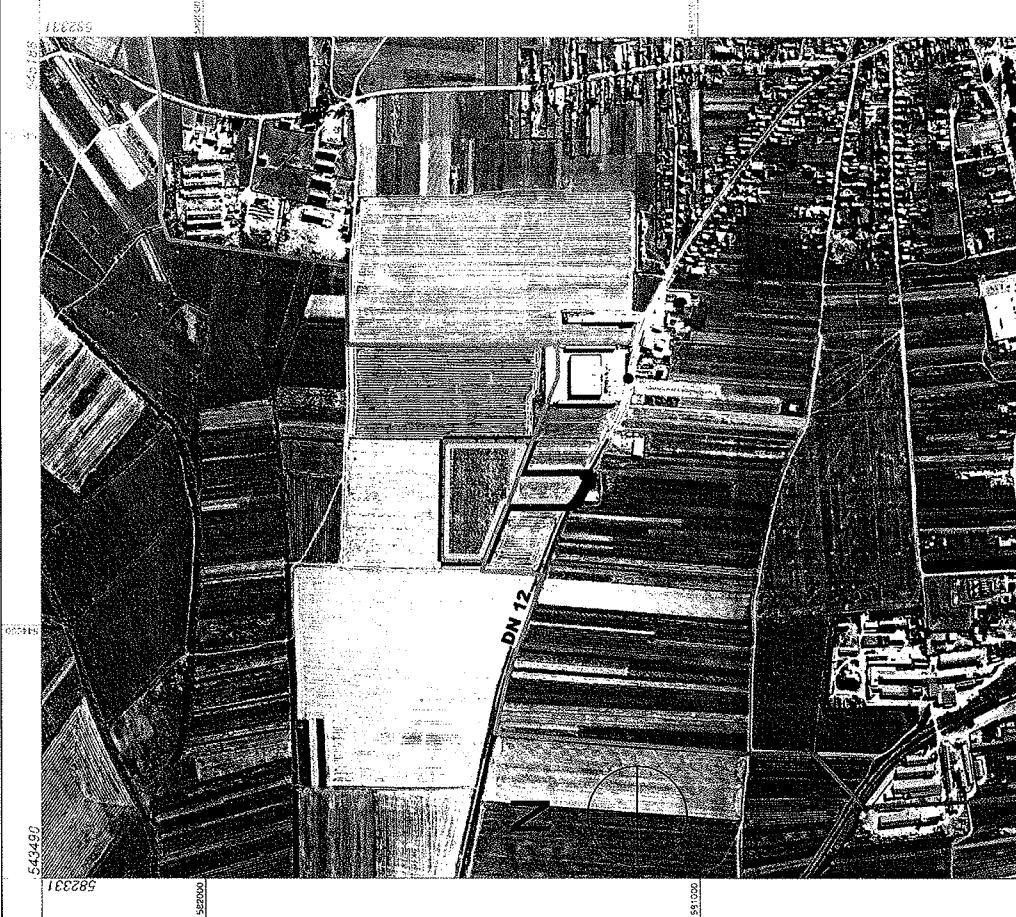
VEDEREA PARCELEI CĂTRE EST



IESIREA DIN ORAS CĂTRE LĂZAREA



INTRAREA ORASULUI DINSPRE LĂZAREA



04	PUZ	PUZ final
03	AV	Documentație pentru obținerea avizelor cerute prin certificatul de urbanism. Update DROP
02	AV	Documentație pentru obținerea avizelor cerute prin certificatul de urbanism.
01	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE

PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC REZIDENTIAL SI CENTRU SPORTIV		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
Municipalitatea, mun. Harghita, strada Muzicilor 2099, HARGHITA, JUDEȚUL HARGHITA HARGHITA-BUDA str. Iul. Harghita, com. Ciurani, 537050, nr. 1366 TITULIAR		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
SITUAȚIA EXISTENTA - FOTOGRAFII		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
KARSA PUZ 04/03		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
SARAKA		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
REZOLUTIA		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
430 / 2017		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
FAZA		PROIECTANT - SC VALLUM SRL
PUZ		PROIECTANT - SC VALLUM SRL

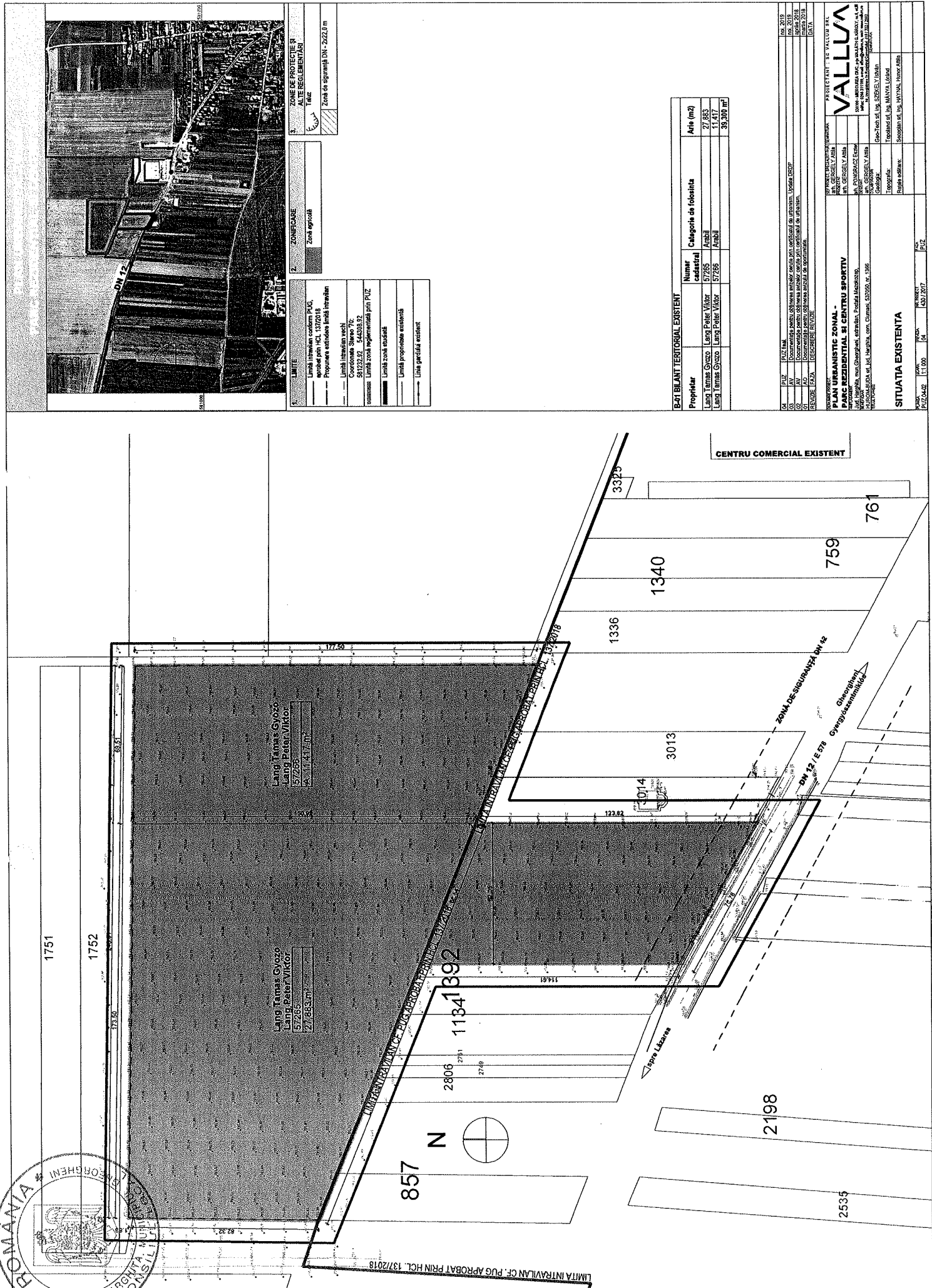
PROIECTANT - SC VALLUM SRL

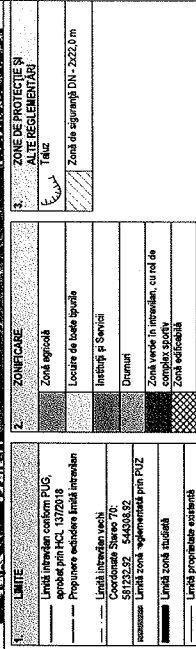
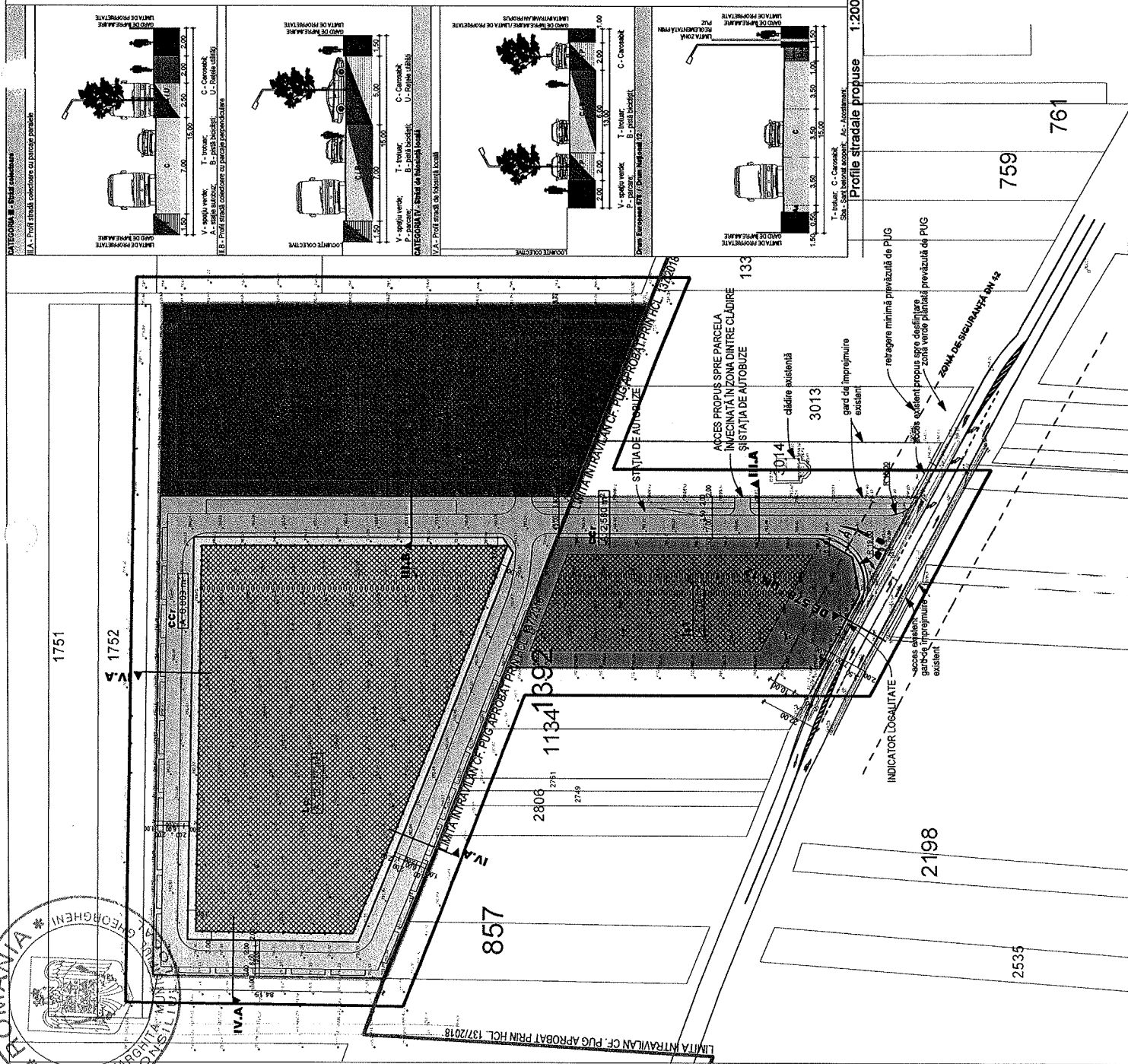
PROIECTANT - SC VALLUM SRL

PROIECTANT - SC VALLUM SRL

PROIECTANT - SC VALLUM SRL

PROIECTANT - SC VALLUM SRL





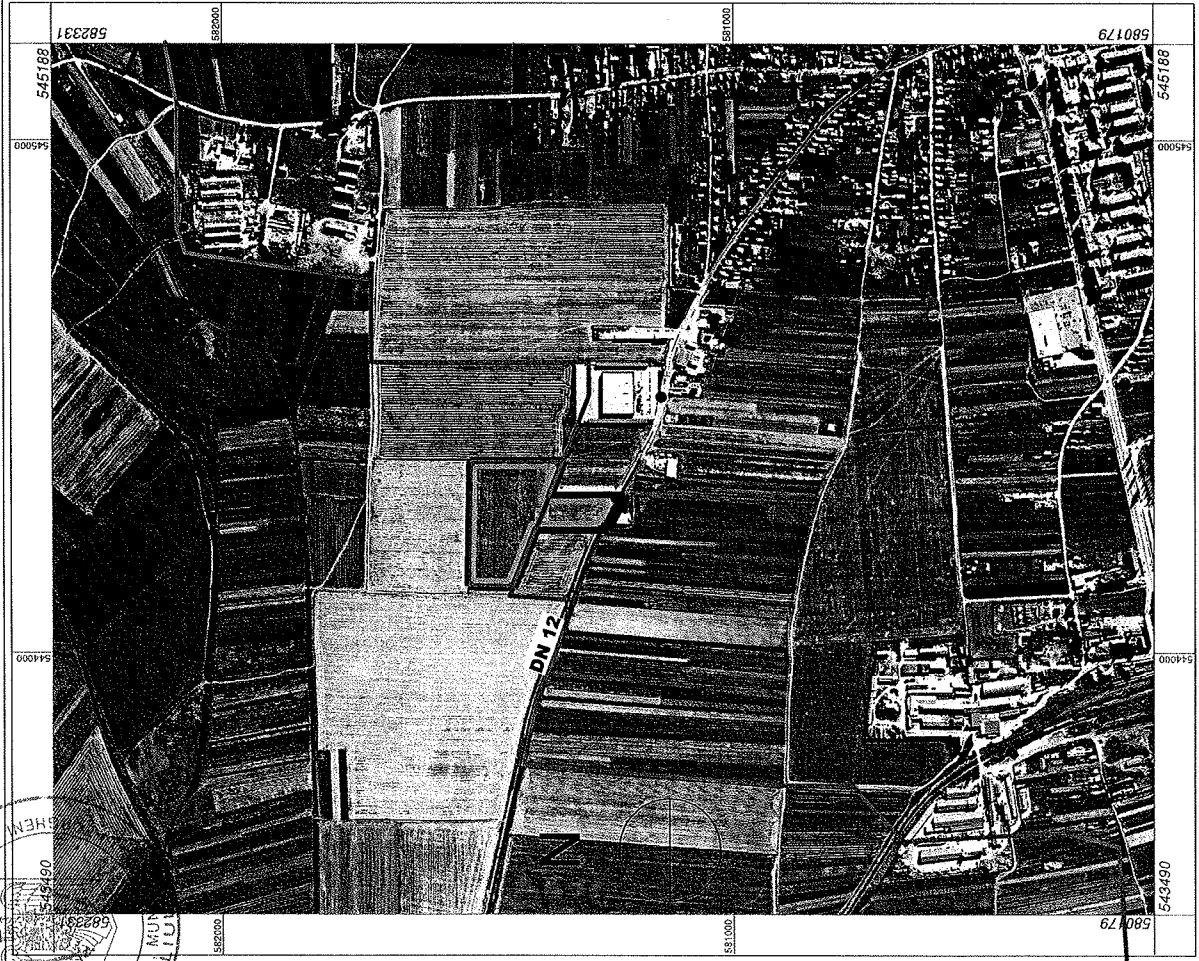
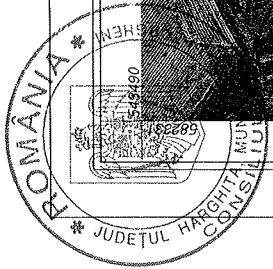
B-02 BILANT TERITORIAL PROPUS		Cod	Arle (m2)
Zona functionala			
	Cal de comunicatie rutiera	CCr	9.388
			9.388 m²
	Instituti si servicii functionale	ISr	5.318
			5.318 m²
Zona rezidentiala cu locuinte colective		Lc	13.177
			13.177 m²
Zona verde cu rol de complex sportiv		Vs	11.417
			11.417 m²
			39.300 m²

	PUZ final	noi 2019
4	PUZ	noi 2019
3	AV	noi 2019
2	AV	avril 2018
1	AV	mai 2018
	REZERVE	DATA

[illegible]

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POL	1000	98-1965	PUZ
1000	1000	430/2017	PUZ



Scara 1:10000



1 cm pe plan = 100 m pe teren

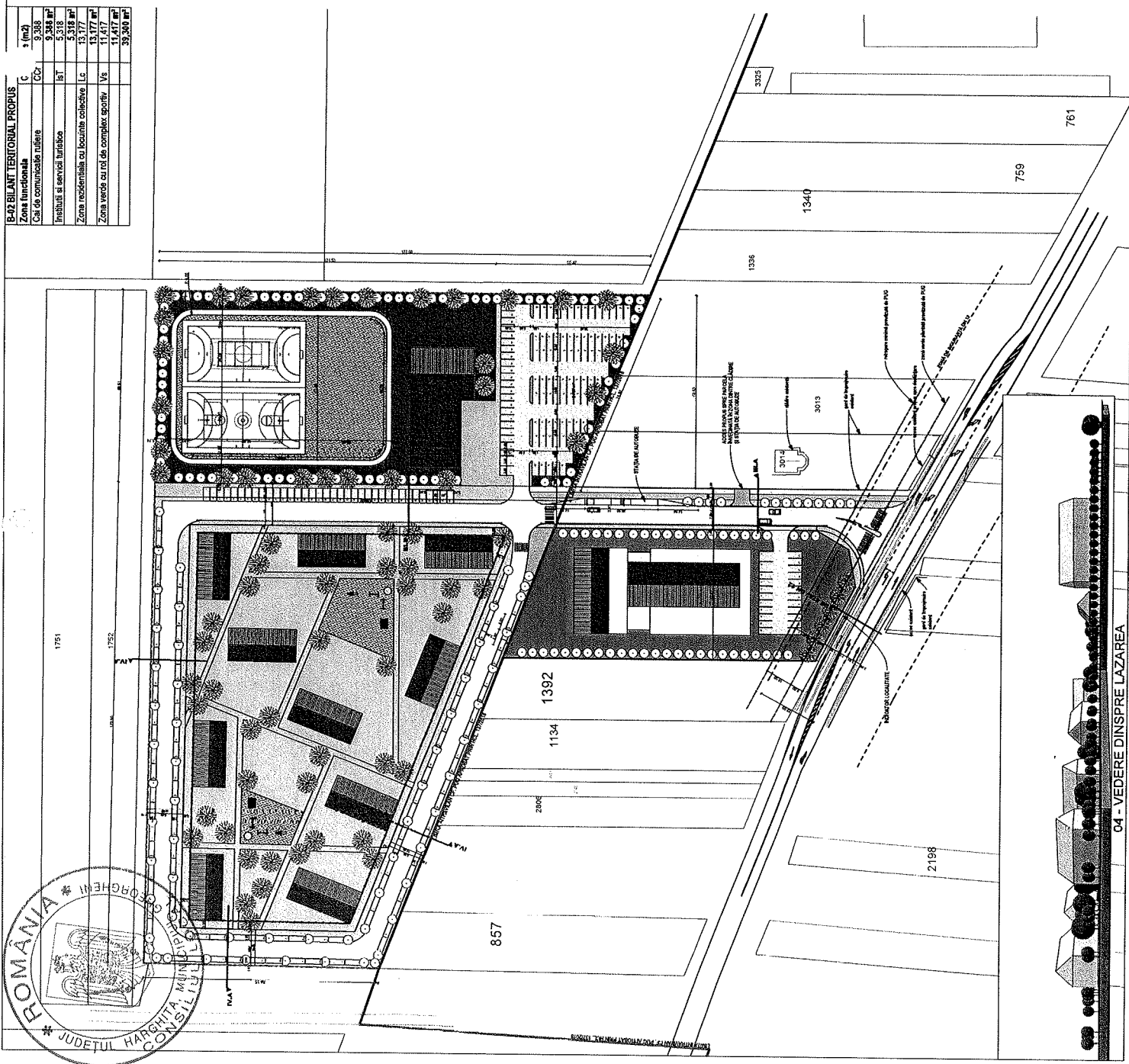
1.	LIMITE
---	Limită intravilan conform PUG,
---	acordat prin HCL 137/2018
---	Propunere extindere limită intravilan
---	Limită intravilan vechi
---	Coordonate Stereo 70:
---	581232.92 544308.92
---	Limită zonă reglementată prin PUZ
---	Limită zonă studiată

PLAN URBANISTIC ZONAL -
PARC REZIDENTIAL SI CENTRU SPORTIV

04	PUZ	PUZ final	noi. 2019
03	AV	Documentație pentru obținerea avizelor entităților prin certificatul de urbanism. Update DRDP	noi. 2019
02	AV	Documentație pentru obținerea avizelor entităților prin certificatul de urbanism.	aprilie 2018
01	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate.	ianuarie 2018
REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE	DATA

DENUMIRE PROIECT		PROIECTANT : SC VALUUM SRL	
PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC REZIDENTIAL SI CENTRU SPORTIV		VALUUM	
Municipalitatea Harghita, Municipiul Gheorgheni, extravilan, Poșta Mezőkövesd, Județul Harghita, Harghita, Buda, et. Jud. Harghita, com. Clujeni, 337050, nr. 1366		53010 - MIERCUREA CIUC - PĂLĂRII G. VĂRDEI, nr. 8, Județul Harghita, Harghita, Buda, et. Jud. Harghita, com. Clujeni, 337050, nr. 1366	
TEHNICIAN		SPECIALIST	
ing. GERGELY Attila		ing. GERGELY Attila	
COLABORATOR		COLABORATOR	
Geo-Tech srl, ing. SZEKELY István		Geo-Tech srl, ing. SZEKELY István	
Topograf		Topograf	
Rețele editare:		Rețele editare:	
Scopul și ing. HAYNAL Hunor Attila		Scopul și ing. HAYNAL Hunor Attila	
PUZ		PUZ	
PUZ		PUZ	

B-02 BILANT TERITORIAL PROPUS		s (m2)
Zone functionala	C	9.338
Cai de comunicatie rutiera	Ccr	9.348 m ²
Instituti si servicii turistice	Ist	5.318
Instituti si servicii turistice	Ist	5.318 m ²
Zone rezidentiale cu locuinte colective	Lc	13.177
Zone rezidentiale cu locuinte colective	Lc	13.177 m ²
Zone verzi cu rol de complex sportiv	Vs	11.417
Zone verzi cu rol de complex sportiv	Vs	11.417 m ²
		39.340 m ²



	PUIZ final	PUIZ ini	
PUZ			iul. 2019
AV	Documentația p.m., obținută înainte ședinței prin care s-a decis în unanimitate.	Documentația p.m., obținută înainte ședinței prin care s-a decis în unanimitate.	aug. 2018
-2	AV	Documentația p.m., obținută înainte ședinței prin care s-a decis în unanimitate.	sept. 2018
-3	AV	Documentația p.m., obținută înainte ședinței prin care s-a decis în unanimitate.	oct. 2018
-1	AO	Documentația p.m., obținută înainte ședinței prin care s-a decis în unanimitate.	nov. 2018
	FIDEI	DECIZIE R-7/F	dec. 2018

[illegible]