



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



Nr. 178/PH/2024

AVIZAT
Secretarul general al Municipiului,
Selyem-Hideg Norbert Vencel

PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobarea realizării Planului Urbanistic Zonal, Construire case de vacanță
4 buc., hală cazan și împrejmuire în municipiul Gheorgheni, județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de ____ 2024,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 17583/2024 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.18416/2024 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr. 17563/2024 al inspectorului cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg.1376/31.01.2024 – realizare PUZ pentru Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire;
- Elaborare PUZ, Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire, amplasament: județul Harghita, municipiul Gheorgheni, zona Nyárád Oláhbükk, FN – Proiect nr.069/2023, Proiectant general: S.C. Explicit Architects S.R.L. Miercurea Ciuc – beneficiar: Gáll Zsombor;
- Avizul nr.161 din 14.06.2024 al Ministerului Antreprenoriatului și Turismului, privind documentația „Elaborare PUZ pentru Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire”
- Avizul nr.56/ST.HR/08.08.2024 a Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Harghita,
- Avizul Direcției Silvice Harghita – Ocolul Silvic Tulgheș pentru obiectivul „Elaborare PUZ pentru Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire” – nr. înreg. 910 din data de 13.02.2024;
- Adresa Ocolului Silvic Particular Gheorgheni nr.239/20.02.2024
- Avizul nr.250 din 13.05.2024 al M.A.D.R. Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita – nr. înreg.1492/17.05.2024
- Avizul privind încadrarea terenului în clase de calitate nr.5/2024 al M.A.D.R. – Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Harghita – nr. înreg. 202/12.03.2024,
- Decizia de încadrare nr.43/12.08.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita – nr. înreg.299/12.08.2024;
- Notificarea Direcției de Sănătate Publică Harghita nr. 22295/195/C/22.05.2024, eliberată pe baza asistenței de specialitate de sănătate publică;
- Acordul favorabil al Municipiului Gheorgheni nr.13759 din 29.08.2024 pentru executarea investiției: „Elaborare PUZ pentru Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire”
- Avizul favorabil nr.3541/2 din 13.03.2024 – emis de Garda Forestieră Brașov;

- Avizul de Gospodărire a Apelor nr.46 din 06.06.2024 privind proiectul „Elaborare PUZ pentru Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire” – emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș F-AA-1
- Avizul nr.A02/05.02.2024 al ANIF – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare, Harghita,
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050240401705/22.04.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Avizul de principiu favorabil nr. 611/11.04.2024 al SPLTAC Gheorgheni,
- Avizul nr.35 din 15.10.2024 al arhitectului șef al Consiliului Județean Harghita pentru elaborare Planul Urbanistic Zonal pentru – *Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire*, generat de imobilele situate parțial în intravilanul municipiului Gheorgheni, postata Nyárád-Oláhbükk, nr. FN – înregistrat la Consiliul Județean Harghita sub nr.176214/16.10.2024;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 20765/28.12.2023 al Municipiului Gheorgheni– înregistrat sub nr.20765/28.12.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 26 din 27.02.2024 emis de Consiliul Județean Harghita în scopul: Elaborare Planul Urbanistic Zonal, *Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire*
- Certificatul de urbanism nr. 105 din 10.05.2022 emis de Municipiul Gheorgheni în scopul: Elaborare Planul Urbanistic Zonal, Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire – prelungit valabilitatea până la data de 09.05.2025,
- Extrase de carte funciară nr.: 61189 Gheorgheni, 59976 Gheorgheni, 59975 Gheorgheni, 52295 Gheorgheni, 52292 Gheorgheni, 52921 Gheorgheni,
- 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 *Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului, turism, agricultură* – constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni, În conformitate cu prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit.c) din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- art.47, art.47¹ din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.23 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- art.92, alin. (2) din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.5² din O.U.G. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991,
- H.G. nr.525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, 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, cu modificările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art.7 din Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare – Proces-verbal de afișare nr. ____/____2024,

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) și art. art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 1376/31.01.2024 – realizare PUZ pentru *Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire* – prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – (1) Se aprobă realizarea Planului Urbanistic Zonal, Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire, pe terenul în suprafața totală de 9.225 mp, situat în municipiul Gheorgheni, zona Nyárád Oláhbükk, FN județul Harghita – Proiect nr.069/2023, Proiectant general: S.C. Explicit Architects S.R.L. Miercurea Ciuc – Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

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

- a) Carte funciară nr.61189 Gheorgheni, nr. cad 61189, teren în suprafața totală de 2.913 mp, din care: 974 mp teren intravilan, 1.939 mp teren extravilan, categorie de folosință pășune,
- b) Carte funciară nr.59976 Gheorgheni, nr. cad 59976, teren în suprafața totală de 5.668 mp, din care: 487 mp teren intravilan, 5.181 mp teren extravilan, categorie de folosință pășune,
- c) Carte funciară nr.59975 Gheorgheni, nr. cad 59975, teren intravilan în suprafața totală de 644 mp, categorie de folosință pășune,

Art.3 – Se aprobă introducerea terenului extravilan în suprafața totală de 7.120 mp, prevăzut la alineatul (2) al articolului 2, în intravilanul municipiului Gheorgheni, în condițiile legislației în vigoare.

Art.4 – Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal, *Construire case de vacanță 4 buc., hală cazan și împrejmuire*, pe terenul în suprafața totală de 9.225 mp, situat în municipiul Gheorgheni, zona Nyárád Oláhbükk, FN județul Harghita, este de 10 (zece) ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul Municipiului Gheorgheni.

Art.6 – (1) Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al Municipiului Gheorgheni:

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Compartimentului urbanism, amenajare teritoriu, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Serviciului financiar, impozite și taxe locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- e) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, respectiv domnului Gáll Zsombor, prin grija Compartimentului urbanism, amenajare teritoriu, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

(2) Prevederile prezentei hotărâri se aduce la cunoștință publică prin: afișare la sediul U.A.T. Municipiul Gheorgheni – piața Libertății nr.27 – respectiv pe site-ul oficial al Municipiului Gheorgheni: www.municipiulgheorgheni.ro

Gheorgheni, la data de 05.11 2024

INIȚIATOR,
PRIMAR


Nagy Zoltán

Mentiune: Se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție

Hotărârea se redactează în 3 exemplare originale

Anexa nr. 1
la HCL- /2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI

535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita
tel.: 0266-364 650; fax: 0266-364753; e-mail: primaria@gheorgheni.ro



Nr. 1376/2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Încheiat azi 31.01.2024 în sala de ședință a municipiului Gheorgheni

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al Municipiului Gheorgheni, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, aprobat prin HCL nr. 20/2012, luând în considerare Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Obiectul discuțiilor purtate a fost:

Etapa 2 a elaborării PUZ – documentare și elaborare studii în ceea ce privește Realizare PUZ – pentru construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire.

Solicitantul este: Gáll Zsombor

Actele de autoritate publică de reglementare eliberate de Mun. Gheorgheni, au fost:

- CU nr. 105/10.05.2022
- Anunț public nr. 171/2024
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 194/2024, pentru etapa 2 a elaborării PUZ.

Prin adresele nr. 237/2024 și 239/2024 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, drum forestier Cianod, prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ dar până la data de 26.01.2024 nu a fost trimis observații, propuneri. Fapt pentru care considerăm că, vecinii sunt de acord cu realizarea acestui PUZ.

Totodată în cursul elaborării acestei PUZ a fost afișat un panou privind consultare asupra propunerilor preliminare PUZ (anexa nr. 1 și nr. 2 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul <https://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2024/01/Anunt-public-PUZ-Gall-Zsombor.pdf>.

Intenția de a realiza acest PUZ a fost publicat anunțul și în limba română (anexa. nr. 4) în ziarul Informația Harghitei, la data de 12.01.2024, și în limba maghiară (anexa. nr. 3) a fost publicat în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 12.01.2024.

Anunțul a fost publicat cu respectarea Regulamentului aprobat de Consiliul Local Gheorgheni.

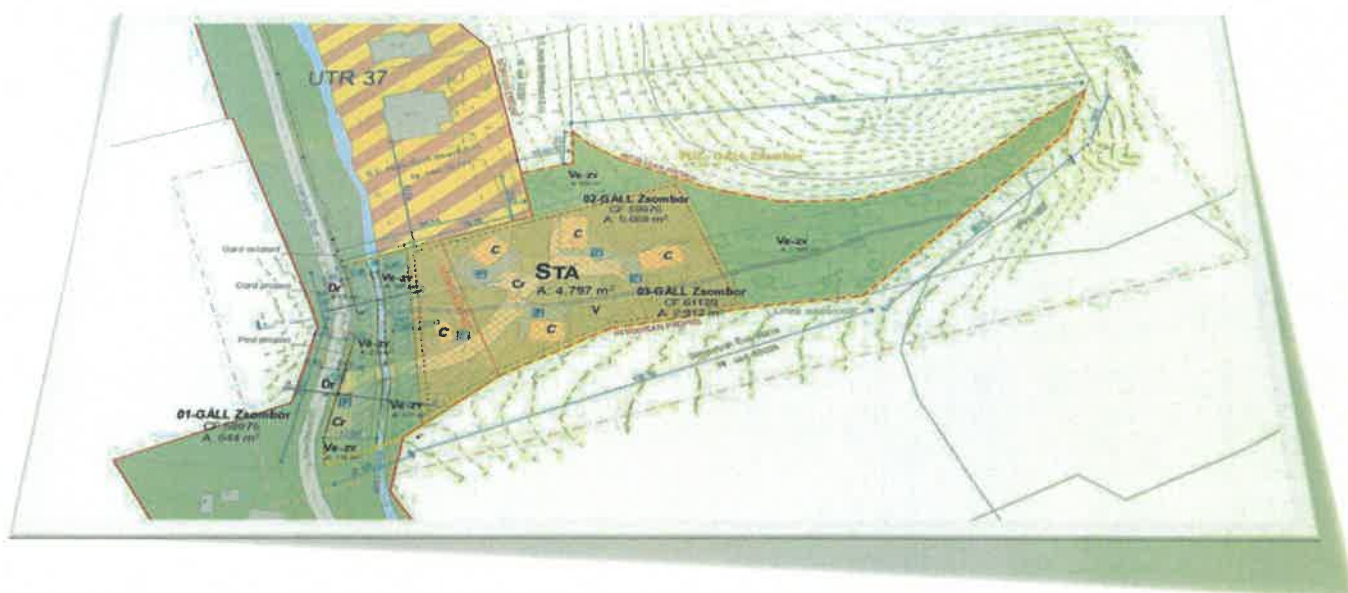
Gheorgheni, 31.01.2024

Viceprimar
Len Emil-Balázs



Inspector
Székely Attila

Anexa nr. 2
la HCL- /2024



ELABORARE PUZ PENTRU, CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasament:	Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, zona Nyárad-Oláhbükk, FN.
Nr. proiect:	069/2023
Data	2024
Proiectant:	Explicit Architects Srl, Miercurea Ciuc

Project nr. 069 / 2023

Titlul lucrării:	ELABORARE PUZ PENTRU, CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE
Beneficiar:	GÁLL Zsombor Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, str. B-dul. Lacul Roșu, nr.170.
Amplasament	Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, zona Nyárád-Oláhbükk, FN.
Elaborator:	EXPLICIT ARCHITECTS 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
Nr. proiect:	069/2023
Data	08. 2024

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

arh. stq. TAMÁS Krisztina

Studiu Topografic: ing. Imre Tibor

ELABORARE PUZ PENTRU, CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE

Proiect nr. 069 / 2023

Borderoul general al PUZ

Piese scrise

Foaie de gardă
Borderoul general al PUZ
HCL nr.
Certificat de urbanism, nr. 105 din 10.05.2022 eliberat de Primăria Municipiului Gheorgheni
Acte de proprietate: CF 59975, CF 59976, CF 61189.
Avize&Acorduri: Aviz prealabil de oportunitate, nr. înreg. 20765/2023
Aviz amplasament SPLT apă/canal, nr. 611 din 11.04.2024
Aviz amplasament Electrica, nr. 7050240401705/22.04.2024
Aviz ANIF, nr. A02, din 05.02.2024
Aviz Gospodăria Apelor, Direcția Apelor Mureș, nr. 46 din 06.06.2024
Aviz Garda Forestieră Brașov, nr. 3541/13.03.2024
Ocolul Silvic Tulgheș, nr. 910 din 13.02.2024
Ocolul Silvic Particular Gheorgheni, nr. 239 din 20.02.2024
Acord CTATU, nr. 13759/2024
Aviz Arhitect Șef al Județului Harghita
Aviz DSP nr. 2295/195/C din 22.05.2024
Punct de vedere APMHR, nr. 43 din 12.08.2024
Aviz ANANP nr. 114/ST.HR/08.08.2024
Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, nr. 250 din 13.05.2024
Aviz OSPA, nr. 202/12.03.2024
Dovada înregistrării proiectului la RUR
Raport privind consultarea publicului nr. 1376/2024
Aviz Ministerul Turismului nr. 161 din 14.06.2024
Studiu topografic, vizat de OCPI, cu nr. 985 din 20.06.2024 , elaborat de ExpertTopo-Geodez Srl.
Studiu geotehnic nr. 117/14.03.2022 elaborat de Geo-Tech
Vol I. Memoriul de prezentare
Vol II. Regulament local de urbanism

Piese desenate

PUZ.01 Plan de încadrare în localitate
PUZ.02 Plan situația existentă și secțiune prin teren
PUZ.03 Imagini foto Plan de situație de ansamblu
PUZ.04 Plan reglementări urbanistice, secțiune prin teren și profile transversale
PUZ.05 Plan reglementări edilitare - electrice
PUZ.06 Plan reglementări edilitare – apă-canal
PUZ.07 Circulația terenurilor
PUZ.08 Plan de situație de ansamblu

Anexe

CD cu plan de situație digital și PUZ în dxf/pdf.

Întocmit,

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter

ELABORARE PUZ

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

Proiect nr. 069 / 2023

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

ELABORARE PUZ PENTRU, CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE

Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, zona Nyárád-Oláhbükk, FN.

1.1.2. BENEFICIAR

GÁLL Zsombor

Jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, Bld. Lacu Roșu, nr.170.

1.1.3. PROIECTANT GENERAL

EXPLICIT ARCHITECTS SRL,

jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6, et. 3, e-mail: office@vallum.ro

1.1.4. SUBPROIECTANȚI

Rețea apă-canalizare: ing. GEGŐ Tibor

Rețea electrică: ing. GÁLL Attila

1.1.5. COLABORATORI

Studiu geotehnic: Geo-tech SRL, ing. SZÉKELY István

Studiu topografic: ing. Imre Tibor

1.1.6. DATA ELABORĂRII

2024

1.1.7. FAZA DE PROIECTARE

Elaborare PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Gheorgheni și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Introducerea în intravilan a 7.120 m2 pășune.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare
- Reglementarea urbanistică:
 - o ocuparea și utilizarea terenului
 - o accese și staționarea autovehiculelor
 - o amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unul față de celălalt
 - o regimul de înălțime
 - o aspect exterior
 - o spații libere plantate
 - o împrejurimi
 - o zonificarea terenului în interiorul parcelei.
- stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT)
- stabilirea procentului de ocupare a terenului (POT)

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Pe parcursul elaborării prezentei documentații până la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Ghergheni, se pot produce schimbări asupra drepturilor de proprietate sau a numerelor cadastrale, dar suprafața pentru care s-a cerut certificatul de urbanism și care va fi confirmat de avizul de oportunitate, nu se va schimba.

- 1.2.2. **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**
 Conform PUG și RLU aferent în vigoare, terenurile fac parte parțial din UTR 37 și parțial sunt în extravilan, după cum urmează:
 Zona studiată se află în proporție de 22,8% în intravilanul Municipiului Ghergheni, în UTR nr. 37 conform PUG și RLU aferent în vigoare, restul suprafeței de 77,2%, aflându-se în extravilan, conform Regulamentului Local de Urbanism și PUG în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT					
	Nr. Cad	Proprietar	Cat. de fol.	Arie (m2)	Procent (%)
Extravilan					
	CF 59976/2	02/2- GÁLL Zsombor	Pășune	5181	56.2%
	CF 61189/2	03/2- GÁLL Zsombor	Pășune	1939	21.0%
				7,120 m²	77.2%
Intravilan					
UTR 37, conf. PUG în vigoare	CF 59975	01-GÁLL Zsombor	Pășune	644	7.0%
	CF 59976/1	02/1- GÁLL Zsombor	Pășune	487	5.3%
	CF 61189/2	03/1- GÁLL Zsombor	Pășune	974	10.6%
				2,105 m²	22.8%
				9,225 m²	100.0%

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1. **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**
 - PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat cu Hotărârea nr. 137/2018 a Consiliului Local al Municipiului Ghergheni.
- 1.3.2. **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ**
 - aducerea la zi a suportului topografic da (vezi anexat)
 - studiu geotehnic da (vezi anexat)
- 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

Terenul studiat se află în partea nord-estică a localității Gheorgheni, zona Cianod, drum forestier Cianod, județul Harghita.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului, într-un cadru preponderent natural, în zonă fiind construite rarefiat case de vacanță și alte construcții cu funcțiuni turistice.

Terenul este cu denivelări și pante variabile între 10% și 45%. Partea inferioară a terenului și drumul se află la 912 metri altitudine. Pe amplasament este prezentă parțial vegetația înaltă (brazi de înălțimi variabile), caracteristică pentru zonă. Partea vestică de acces și cea de mijloc este majoritar de tip fâneată.

Terenul este străbătut de pârâul Cianod pe direcția N-S.

Drumul forestier urmărește traseul pârâului Cianod, cei doi fiind paraleli de-a lungul traseului prin vale.

Lățimea drumului amenajat este de 4m din care 3,5 m este asfaltat.

Parcela se situează la poziția km 0+950 - 1+000 a drumului forestier Cianod, județul Harghita.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltare turistică.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ la Municipiului Gheorgheni. Terenurile se află în intravilan în proporție de 22,8% reglementat prin UTR nr. 37, restul suprafeței de 77,2%, aflându-se în extravilan, conform Regulamentului Local de Urbanism și PUG în vigoare.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Amplasamentul se poate accesa din drumul forestier Cianod, drum asfaltat.

În zonă nu există toate rețelele edilitare necesare, doar cea electrică.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul este cu denivelări și pante variabile între 10% și 45%. Partea inferioară a terenului și drumul se află la 912 metri altitudine.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Se caracterizează prin prezența în întreaga suprafață a unui orizont acvifer. Apa subterană este cantonată preponderent în aluviunile mai grosiere.

2.3.3. CLIMA

În această zonă se individualizează climatul Depresiunilor Intramontane de tip Carpatic – Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Începând cu orizontul superficial al terenului, în zona studiată indicii calitativ geotehnici și caracteristicile fizico-mecanice au valori normele pentru tipurile de roci componente reprezentative.

Terenul conform normativului TS se încadrează în categoria "tare".

Cota minimă de fundare față de terenul sistematizat Df= -2,00 m

Înainte de proiectarea construcțiilor de pe amplasamentul PUZ, se vor executa studii geotehnice, separat pentru fiecare locație.

2.3.5. RISCURI NATURALE

Aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor scăzută, cu probabilitate de alunecare "foarte redusă"

2.4. CIRCULAȚIA

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

Din punct de vedere al infrastructurii zona se poate accesa din drumul forestier asfaltat Cianod, care se ramifică din drumul DN12C.

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

Traficul este local, autovehiculele fiind de tipul autoturismelor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea predominantă a zonei:

- terenuri liber de construcții, cu folosința terenurilor: fânează, pășune.
- construcțiile din apropiere sunt de tip turistic, case de vacanță.

Categoria de folosință a terenului:

- pășune

Indicii urbanistici existenți:

POT existent: 0%

CUT existent: 0,00

Zone funcționale prevăzute prin PUG:

Servicii turistice și de agrement

BILANT TERITORIAL - EXISTENT		
Folosința terenului conform CF	Proprietate privată (m ²)	%
Pășune	9225	100%
Intravilan	2105	22,8%
Extravilan	7120	77,2%
TOTAL PUZ - conform CU 105/10.05.2022	9225	100%
POT	0%	
CUT	0.00	

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
	Proprietar	Nr. cadastral	Categorie de folosință	Arie (m ²)	Procent (%)
01	GĂLL Zsombor	59975	Pășune	644	7.0%
02	GĂLL Zsombor	59976	Pășune	5668	61.4%
03	GĂLL Zsombor	61189	Pășune	2913	31.6%
TOTAL PUZ				9225	100%

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Circulația rutieră se află în imediata vecinătate a zonei studiate, spre sud de acesta.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenurile sunt libere de construcții POT existent=0,00%, CUT existent=0,0

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată este compusă în principal din case de vacanță montană.

Din punct de vedere estetic clădirile nu au o valoare arhitecturală deosebită, contribuie la aspectul în ansamblu al zonei montane cu case de vacanță. Construcțiile în general sunt într-o stare bună, construite recent, în ultimii ani.

- 2.5.5. **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**
 În zona studiată serviciile comerciale nu sunt prezente.
- 2.5.6. **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**
 Nu sunt zone verzi amenajate de folosință comună existente.
- 2.5.7. **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**
 Nu sunt identificate zone cu riscuri naturale pe terenul studiat și în apropierea acestuia.
- 2.5.8. **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**
 Lipsă suprafețe amenajate pentru circulație rutieră și pietonală.
 Lipsă infrastructură edilitară.
 Lipsă parcuri amenajate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- 2.6.1. **DEBIT ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ** *ing. GEGŐ Tibor*
 În proximitatea zonei studiate **nu** există rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă.
- 2.6.2. **REȚELE DE CANALIZARE** *ing. GEGŐ Tibor*
 În proximitatea zonei studiate **nu** există rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră.
- 2.6.3. **REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ** *ing. GÁLL Attila*
- 2.6.4. În zona studiată există rețele electrice de medie și joasă tensiune care nu aparțin operatorului de rețea concesionar DEER SA – Sucursala Harghita, acestea fiind în proprietatea și în exploatarea unor terți, nu se consideră rețele electrice de interes public.
- 2.6.5. **REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE**
 Nu este cazul.
- 2.6.6. **SURSE ȘI REȚELE DE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ**
 Nu sunt. Încălzirea se face individual.
- 2.6.7. **POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**
 În zonă **nu** există rețele de alimentare cu gaze naturale.
- 2.6.8. **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**
 - Nu există rețea publică centralizată de canalizare menajeră
 - Nu există rețea publică centralizată de apă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- 2.7.1. **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**
 Amplasamentul este în valea pârâului Cianod. Cadrul natural este marcat de dealuri și păduri. Fondul construit este alcătuit din case de vacanță. Terenul este străbătut de pârâul Cianod pe direcția N-S.
- 2.7.2. **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**
 În zona studiată nu sunt în evidență riscuri naturale.
- 2.7.3. **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**
 Spre avale de amplasament există o zonă de protecție sanitară cu regim sever pe pârâul Cianod, la distanță de 605 m.
- 2.7.4. **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**
Aria NATURA 2000:
 Zona studiată și propusă pentru reglementare, parțial cade în aria de protecție NATURA 2000-ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgului.naturtale
Zona stației de tratare a apei Gheorgheni:
 Zona studiată și propusă pentru reglementare se află în zona de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru captare apă, Cianod conform PUG și RLU aferent aprobat. Această zonă de captare cu regim de restricție este compusă din cele două versanți al văii, prin care curge pârâul Cianod.

În zona de intersecție a drumului forestier Cianod și a DN12C, se revărsă pârâul Cianod în pârâul Belchina. În această zonă este stația de tratare a apei Gheorgheni. Puțin spre amonte de stația de tratare a apei pe ambele pârâuri sunt câte un lac de acumulare temporară sau permanent cu baraj ecluză. În jurul acestor lacuri este instituit zonă de protecție sanitară cu regim sever.

Suprafața reglementată prin PUZ se află în apropierea unei păduri, la mai puțin de 50 m, măsurat de la liziera pădurii. Pădurea se află vizavi de terenurile reglementate, pe versantul opus al văii, pe partea cealaltă a drumului forestier asfaltat, Cianod.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Publicul interesat își va putea exprima punctul de vedere timp de 15 de zile, cât va fi afișat proiectul la sediul, pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Gheorgheni și la fața locului. De asemenea se va ține dezbatere publică.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 105 / 10.05.2022 sunt prevăzute următoarele condiții:

- elaborare P.U.Z. prin care se va lua în considerare prevederile P.U.G. Aprobat prin HCL 137/2018
- realizarea oricărei construcții este condiționată de aprobarea prezentului PUZ
- la elaborarea PUZ-ului se va respecta legislația în vigoare privind condițiile de realizare a acestuia.

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

Soluționarea cât mai optimă a cerințelor prevăzute în PUG și solicitările proprietarilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiul topografic:

- s-a identificat și delimitat zona și terenurile studiate,
- s-a definit relația terenului cu căile de circulație,
- proiectul nu se încadrează în anexa 1, pct. 2.5.6. a legii 50/1991, astfel nu este nevoie de acordul vecinilor.

Vezi studiul topografic anexat.

Prin studiul geotehnic s-a identificat stratificația terenului, capacitatea portantă a acestuia care prezintă valori normale. În urma concluziei studiului geotehnic, terenul nu prezintă riscuri de alunecare. Pe terenurile studiate se pot utiliza soluții de fundare obișnuite.

Vezi studiul geotehnic anexat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.2.1. CĂI DE COMUNICAȚIE

Principalele elemente sunt:

- amenajarea infrastructurii rutiere și pietonale,
- amenajarea de parcuri necesare și acces auto și pietonal în incintă

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

Zona studiată este delimitată la sud de drumul forestier asfaltat Cianod, la est, vest și nord de proprietăți private. Amplasamentul este străbătut de pârâul Cianod.

3.2.3. MUTĂȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR

Prin capitolul circulația terenurilor se prevede subparcelare de teren pentru suprafață destinată pentru lărgirea secțiunii drumului pe lungimea aliniamentului.

3.2.4. LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ

Lucrările majore constau în realizarea infrastructurii de circulație carosabilă și infrastructurii edilitare. Vezi capitolul 3.7.

3.2.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se prevăd dezvoltări obișnuite. Vezi capitolul 3.6.

3.2.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta normele în vigoare. Vezi capitolul 3.7.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**3.3.1. RELAȚIONARE CU FORMELE DE RELIEF**

Terenul este cu denivelări și pante variabile între 10% și 45%. Partea inferioară a terenului și drumul se află la aproximativ 912 metri altitudine. În cazul în care cota pardoseli construcțiilor propuse ajunge sub cota terenului natural/amenajat se vor asigura soluțiile tehnice necesare pentru izolarea hidrofugă corectă. Arhitectura clădirilor, organizarea spațiilor, a gurilor, vor urmări valorificarea peisajului natural.

3.3.2. PREZENȚA UNOR OGLINZI DE APĂ ȘI A SPAȚIILOR PLANTATE

Pe amplasament perimetral este prezentă vegetația înaltă (brazi de înălțimi variabile), caracteristică pentru zonele montane. Pe alocuri este vegetație medie sau de tip pășune sau fâneață. Pe amplasamentul studiat, arborii plantați vor fi arbori autohtoni (pomi fructiferi, arbori, arbuști etc.). Nu sunt permise plantarea de soiuri străine de arbuști sau arbori.

3.3.3. CONSTRUIBILITATEA ȘI CONDIȚIILE DE FUNDARE ALE TERENULUI

Conform studiului geotehnic datele generale pentru fundare sunt:

- adâncimea de fundare: $D_f = -2,00 \text{ m}$
- capacitatea portantă a terenului: $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$

Pentru alte detalii vezi studiul geotehnic anexat.

În faza de proiectare a construcțiilor se recomandă elaborarea unor studii geotehnice pe amplasamentele concrete, corelat cu tipul și importanța clădirii.

3.3.4. ADAPTAREA LA CONDIȚIILE DE CLIMĂ

La proiectarea obiectivelor se vor avea în vedere condițiile climatice generale și locale.

Relieful plat face posibilă orientarea bună a clădirilor în raport cu punctele cardinale în toate anotimpurile, dar trebuie avute în vedere mijloace pasive de umbrire a fațadelor pe timp de vară pentru evitarea supraîncălzirii (prispe, streașini proeminente, vegetație matură), astfel configurate încât să nu obtureze razele solare pe timpul iernii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN**

Se va realiza o trecere peste pârâul Cianod, pentru acces pe amplasament, conform normelor în vigoare.

În interiorul amplasamentului se va organiza circulația auto, corelat cu relieful terenului și obiectivele propuse.

Între drumul forestier asfaltat și pârâul Cianod se va amenaja parcare pentru autoturisme. De-alungul alinimentului, la nord de acces se prevede o subparcelare pentru a contribui la lărgirea secțiunii existente a drumului forestier Cianod.

Dimensionarea și verificarea sistemului rutier va fi efectuat pe baza Normativului ptr. Dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide Indicativ 177-2001 și prevederilor STAS 1709/1,2 Adâncimea de îngheț în complexul rutier (prescripții de calcul) și prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezghet (Prescripții tehnice).

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală se va organiza, cu secțiunea trotuarului variabilă după necesitate, sau suprapus cu circulația auto locală din interiorul incintei.

Se va organiza trecerea corespunzătoare peste pârâul Cianod, conform normelor în vigoare.

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

3.5.1. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE

Pe terenul studiat se propun următoarele funcțiuni:

STA – Servicii turistice și de agrement

Ve-zv – Zonă verde (păstrat)

Dr – Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ

Categoria terenurilor construibile: se va trece în categorie de Cc (curți și construcții).

3.5.3. CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ PENTRU FIECARE FUNCȚIUNE

STA – Zonă de urbanizare cu servicii turistice și agrement compusă din construcții, amenajări pentru circulații și suprafețe plantate - Se reglementează zona, prin PUZ.

Ve-zv – Zonă verde (păstrat) - Se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin PUZ.

Dr – Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier) - Se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin PUZ.

3.5.4. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
Funcțiuni propuse	Folosință	Arie (m2)	%
SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT	STA	4797	52.00%
Construcții	C	461	5.00%
Amenajări circulații	Cr	1356	14.70%
Suprafețe plantate	V	2980	32.30%
ZONĂ VERDE - PĂSTRAT	Ve-zv	4400	47.70%
DRUM PT. FOLOSINȚĂ COMUNĂ, ADIACENT DRUM FORESTIER	Dr	28	0.30%
		9225	100.00%

3.5.5. PROCENT PROPUȘ DE OCUPARE A TERENULUI - POT

STA - POT maxim propus: 5 %

Ve-zv - POT maxim propus: 1 %

3.5.6. COEFICIENT PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

STA - CUT maxim propus: 0,13 %

Ve-zv - CUT maxim propus: 0,01 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile în zonă se vor dimensiona pentru alimentare cu apă a hidranților de stins incendii în cazul în care este obligatorie prevederea unor astfel de instalații conform prevederilor art. 4.1. și art. 6.1. din Normativul de securitate la incendiu a construcțiilor, parte a II-a – Instalații de stingere, indicativ P118-2/2013 sau ale prevederilor Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

ing. GEGŐ Tibor

Având în vedere că, în zona studiată nu există rețea centralizată de alimentare cu apă, în vederea soluționării acestei probleme se propune o fântână echipată cu o electropompă submersibilă și recipient hidrofor. Funcționarea electropompei submersibile se va automatiza după presiunea existentă în

rețeaua de alimentare cu apă proiectată, prin intermediul unui presostat și un recipient hidrofor care se vor monta subteran într-un cămin de vizitare.

Contorizarea consumului de apă se va realiza prin intermediul unui apometru cu DN1" (25mm) care se va monta între două robinete de închidere, înaintea tuturor punctelor de consum, în căminul recipientului hidrofor.

Alimentarea cu apă a caselor de vacanță se va realiza prin intermediul unor conducte din PEHD50-32mm și PN10bar.

Înaintea fiecărui imobil s-a prevăzut un cămin de închidere și golire pentru închiderea alimentării cu apă și golirea instalației sanitare pentru perioada anotimpului friguros.

Număr personal: 1

Număr persoane cazate: 24

Sursa de apă se va autoriza sanitar.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ *ing. GEGŐ Tibor*

Având în vedere că, în zona studiată nu există rețea centralizată de canalizare menajeră a localității, în vederea soluționării problemei apelor uzate menajere se propune o stație de epurare locală și un bazin de stocare etanș pentru ape epurate cu volumul $V=10\text{mc}$. Apele menajere epurate colectate în bazinul de stocare se vor transporta periodic, cu autoedilitare speciale la o stație de epurare autorizată.

Canalele colectoare se execută din PVCKG200mm și vor avea o pantă maximă de 0,04 spre bazinul subteran etanș vidanjabil. Racordurile menajere de la casele de vacanță se realizează prin intermediul unor canale individuale din PVCKG110mm, cu pantă medie de $i=0,02$.

În funcție de lungimea canalelor, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare. Căminele de vizitare se vor executa din mase plastice etanșe, etanșeitățile între elementele căminelor de vizitare se realizează cu garnituri de cauciuc.

Stația de epurare

Pentru epurarea apelor menajere provenite de la case de vacanță se propune instalarea subterană a unei stații de epurare independente, complet automate, de tipul SBR, care utilizează un proces de tratament biologic. Procesul de epurare implică cicluri repetate de umplere, aerare, sedimentare și golire într-un singur bazin de reacție, în loc ca acestea să aibă loc în mai multe etape separate. Acest sistem oferă flexibilitate și eficiență în tratarea apelor uzate.

Sistemul FULL CONTROL S.B.R. implică cinci etape secvențiale ale procesului de epurare, ce se repetă ciclic: alimentarea, nitrificarea/denitrificarea, limpezirea, evacuarea, recircularea nămolului biologic în exces. Sistemul prezintă un consum redus de energie electrică, datorită funcționării secvențiale – funcționează maxim 16 ore pe zi (ex: SBR 3.5 mc are o putere instalată de 80 W). Randament de minim 90% în ceea ce privește eliminarea materiilor totale în suspensie. Eficiența de epurare CCOCr – 94,6%, CBO5 – 97,3%, NH_4 – 89,9%, MTS – 96,2%, P – 30%. Toate procesele fizico-biologice-chimice se produc în interiorul recipientului, respectând legislația specifică mediului. Procesul de epurare funcționează complet automatizat și poate prelua fluctuațiile debitului și încărcarea organică.

CANALIZARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe suprafața zonelor pavate se vor colecta și transporta prin intermediul șanțurilor pe teren natural.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ *ing. GÁLL Attila*

În zona studiată se preconizează construirea a 4 buc. de vile pentru câte 6 persoane fiecare (3 camere+dependințe). Conform tab. 3.3. al normativului I-7/2011 cu completările și modificările ulterioare puterea instalată pe o vilă cu mai puțin de 5 camere și dependințe, pentru care energia electrică este utilizată în scopul alimentării receptoarelor electrocasnice, pentru iluminat, conservare hrană, audiovizual, activități gospodărești, preparare apă caldă menajeră și asigurarea gătitului este de $P_i=26\text{kW}$ fiecare, cu un coeficient de utilizare de 0,65. Astfel puterea simultan absorbită de fiecare vilă în parte va fi de $P_a=16,9\text{kW}$. Pentru determinarea puterii pentru zona studiată se consideră un factor de simultaneitate de 0,83 între vile, astfel puterea solicitată pentru cele 4 vile împreună va fi de $P=67,6\text{kW}$.

Pentru consumatorii tehnologici în incintă (stație de epurare ape uzate, pompă submersibilă) se calculează o putere de 2,3kW.

Având în vedere inexistența unor rețele electrice de distribuție de interes public în zona studiată, alimentarea cu energie electrică a zonei studiate pe termen scurt se poate realiza prin intermediul unui grup electrogen Diesel, având o putere aparentă de aprox. 80-100kVA.

Grupul electrogen va alimenta o firidă de distribuție de incintă de unde prin coloane electrice separate se vor alimenta fiecare clădire în parte, precum și consumatorii tehnologici de incintă.

Pe termen mediu alimentarea cu energie electrică se poate realiza fie prin reglementarea rețelelor electrice existente în zonă, fie în urma unor extinderi de rețea de către operatorul de rețea concesionar DEER SA – Sucursala Harghita.

3.6.4. 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.

3.6.5. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

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

3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu există rețea de gaze naturale în zonă.

3.6.7. 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.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe terenul studiat sunt interzise activități poluatoare pentru aer sol, subsol, ape. Centralele termice se vor realiza în limitele admise ale concentrației de fum.

3.7.2. PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Prin studiul geotehnic reiese, că terenurile sunt potrivite pentru construcții de turism și agrement cu regim redus de înălțime.

3.7.3. EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate vor fi preluate de rețeaua proprie de colectare ape menajere în bazin vidanjabil, apele meteorice vor fi colectate în șanțuri amenajate.

3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În timpul executării lucrărilor de construire, deșeurile rezultate din acesta vor fi colectate în recipiente metalice, și evacuate în locurile autorizate prin grija beneficiarului și a constructorului.

În timpul exploatării colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face organizat, 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 a localității. Se recomandă:

- colectarea selectivă a deșeurilor menajere, și valorificarea acestora prin centre specifice;
- reutilizarea deșeurilor biologice prin compostare, reducând astfel cantitatea de deșeuri menajere.

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

Lucrările de întreținere de orice natură, vor fi în concordanță cu prevederile NATURA 2000.

3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Se prevede zonă verde cu aspect păstrat în starea originală și zone verzi amenajate în interiorul incintei între clădirile propuse și zone de circulație.

- 3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE
Nu este cazul.
- 3.7.8. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ
Terenurile degradate de lucrările de construcții, vor fi readuse în starea inițială, sau după caz amenajate prin înierbare, plantare, taluzare, sau alte proceduri din care să rezulte amenajări cu valoare peisajeră.
- 3.7.9. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR
Nu este cazul.
- 3.7.10. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE
Prin prezentul PUZ se prevede:
- organizarea terenului pentru scopul solicitat
- organizarea circulației și accesului
- dezvoltarea rețelilor edilitare de.
- 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 funcțiuni turistice și de agrement, circulație auto și pietonală, accesul în incintă, pentru folosință locală.

Prevederile PUG și RLU aferent și HG 930/2005, privind utilizarea terenului în zonă cu protecție sanitară în regim de restricție sunt următoarele:

Se vor respecta prevederile PUG și RLU în vigoare, prin care sunt impuse perimetrele de protecție hidrogeologică sunt și măsuri de precauție pentru prevenirea poluării cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile și prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative ale regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare. În zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, terenurile pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea: utilizării îngrășămintelor naturale și chimice; a utilizării substanțelor fitosanitare; a irigației cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și înșilozării nutrețurilor; amplasării de sere și de iazuri piscicole.

În afara măsurilor restrictive cu privire la exploatarea agricolă, pe aceste terenuri sunt interzise: toate activitățile menționate pentru perimetrele de protecție hidrogeologica, amplasarea de abatoare, bazine neetanșe de ape reziduale, haznale cu groapă simplă, locuințe, cimitire umane și de animale, containere de deșeuri, campinguri, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare) etc.

Zona stației de tratare a apei Gheorgheni:

Zona studiată și propusă pentru reglementare se află în zona de protecție sanitară cu regim de **restricție**, pentru captare apă, Cianod conform PUG și RLU în vigoare. Această zonă de captare cu regim de restricție este compusă din cele două versanți al văii, prin care curge pârâul Cianod.

Zona reglementată prin prezentul PUZ nu cade în perimetrul zonei cu protecție sanitară în regim sever.

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

Aria NATURA 2000:

Aria care se reglementează prin prezentul PUZ, cade parțial în zona de arie protejată naturală NATURA 2000 ROSPA0033 – Depresiunea și Munții Giurguiului. Zona din PUZ, care se suprapune cu aria naturală protejată are

suprafața de aproximativ 5000 mp. Propunerile prezentului plan urbanistic zonal, referitor la aria naturală protejată sunt următoarele:

- Zona reglementată propusă cu codul **V1-zv** care se situează în aria naturală protejată ROSPA0033, va rămâne în suprafața ariei Natura 2000.
- Zona pe care se propun funcțiunile de servicii turistice și care se propune a fi scos de sub protecția Natura 2000 are o suprafață totală de 1600 mp și este la marginea ariei Natura 2000.

Prevederi privind Natura 2000

- Este interzisă amplasarea oricărei construcții noi permanente fără acordul Administratorului.
- Schimbarea modului de utilizare a terenurilor se poate face doar în scopul atingerii obiectivelor de conservare și numai cu avizul Administratorului.
- Se vor respecta indicatorii urbanistici propuși în memoriul de prezentare.
- Se va realiza epurare mecanică sau biologică a apelor menajere înainte de colectare în bazinul de vidanjare, pentru prevenirea a poluării și infectării Pârâului Cianod. Măsura este necesară pentru protecția sursei secundare de apă potabilă a Municipiului Gheorgheni și comunelor învecinate.
- Se va prezenta un grafic de vidanjare periodică.
- Spațiile verzi trebuie menținute unde nu vor fi construcții, se va crea lizieră de protecție exclusiv din specii de plante autohtone din surse locale, fiind interzisă utilizarea speciilor alohtone.
- Se vor monta cuiburi artificiale pentru păsări (cel puțin 5).
- În cazul în care se vor planta arbori este interzisă utilizarea speciilor de arbori alohtone, se recomandă utilizarea soiurilor autohtone de pomi (preferabil tradiționale - vechi în cazul pomilor fructiferi) care sunt adaptate climatului montan, sunt rezistente și nu necesită tratamente chimice fito-sanitare sau specii de arbori și arbuști din flora spontană, din surse locale (Depresiunea Giurgeului) cu fructificare pentru hrana și cuibăritul păsărilor *Pyrus pyrastra* (vackor), *Sambucus nigra* (fekete bodza), *Sorbus aucuparia* (madárberkenye), *Prunus padus* (măjufsa), *Quercus robur* (kocsányos tölgy), mesteacăn argintiu (*Betula pendula*).
- Se va păstra malul Pârâului cianod cât mai natural cu arborețul existent.
- Eliminarea deșeurilor provenite din depozite ilegale existente și prevenirea apariției de noi depozite ilegale în suprafața ariei naturale protejate
- Propunem realizarea de lacuri mici în zonele umede ale terenului, care se vor realiza prin evitarea malurilor abrupte pentru a facilita accesul faunei de amfibieni (evitarea efectelor capcană). Panta lacului în zona malului nu va fi mai mare de 20 grade, zona de margine a corpurilor de apă fiind foarte importantă pentru fauna acvatică, apa superficială se încălzește mai repede și favorizează dezvoltarea larvelor de amfibieni.
- Împrejmuirea terenului este permisă cu gard transparent, dublate cu gard viu, sau din materiale tradiționale locale, fără a crea obstacol pentru trecerea animalelor sălbatice de talie mică (mamifere mici, reptile, amfibieni, păsări care se deplasează la nivelul solului). Pentru protecția terenului de speciile de mamifere de talie mare inclusiv animale domestice poate fi utilizat gard electric, cu cel mult 3 fire orizontale.
- Se va păstra vegetația lemnoasă existentă în spațiile verzi, se vor planta doar arbori, arbuști și plante ierboase autohtone arbori și arbuști care fructifică pentru hrana păsărilor sălbatice (fag, scoruș de munte, păducel, păr pădureț etc). La alegerea speciilor de plante introduse pe amplasament obligatoriu va fi consultat Administratorul ariei naturale protejate. Este strict interzisă introducerea speciilor ornamentale alohtone.
- Este interzisă orice formă de recoltare de material biologic, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare, perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație, distrugerea și/sau culegerea cuiburilor, ouălor și puilor din natură, deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere sau odihnă, deținerea, transportul, comerțul sau schimburile în orice scop fără autorizația autorității de mediu competente, ai animalelor de interes comunitar în oricare stadiu al dezvoltării.
- Titularul are obligația că în cazul producerii accidentelor de orice fel, care produc prejudicii obiectivelor de conservare sau integrității ariei naturale protejate ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului să notifice Agenția Națională pentru Arie Naturale Protejate în termen de maxim 24 de ore și se vor demara lucrări de restaurare ce vor fi avizate de către ANANP; restaurarea se va face pe cheltuiala titularului.
- Este obligatorie corelarea organizării lucrărilor care se realizează în situl Natura 2000, cu prevederile Planului de management și Regulamentul Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate anexe (OM 23.12.2016)/ROSPA0033.
- Pentru respectarea prevederilor de mai sus răspunzător beneficiarul planului și se vor introduce în Regulamentul planului (PUZ).

Prezentul PUZ integrează următoarele prevederi și reglementări generale ale PUG pentru zona studiată:

- dezvoltarea unei zone turistice și de agrement, cu regim de înălțime mic
- circulații și acces auto și pietonal
- spații verzi
- rețele edilitare

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

Prin prezentul PUZ se rezervă terenul pentru plantații și zone verzi din interiorul parcelelor, de asemenea sunt cuprinse reguli clare de organizare și plantare a spațiilor verzi din interiorul parcelelor.

- 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 surse proprii.

Apele uzate se vor colecta prin sistem individual cu asigurarea etanșeității sistemului, iar obiectivele vor fi racordate obligatoriu la acesta. Sistemul de canalizare se va realiza din tubulatură fără scurgeri către sol. Apele uzate vor fi colectate în bazin vidanjabil propriu și evacuat periodic.

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

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, înainte de solicitarea avizului de gospodărire a apelor, la întocmirea documentației tehnice pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent obiectului de investiție, **se vor avea în vedere următoarele:**

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor și activității desfășurate.
- corelarea strict a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare, evacuare și preepurare, după caz, a apelor uzate.
- prevederea rețelei de canalizare pluvială pentru colectarea apelor pluviale de pe amplasament și descărcarea acestora în cel mai apropiat emisar.
- rețeaua de canalizare se va executa în sistem separat.
- implementarea unui program de colectare a deșeurilor în vederea transportării în locuri special amenajate și protecția zonelor naturale.
- deoarece lucrările propuse prevăd și execuția unui pod de acces peste pr. Cămin, curs de apă cadastrat, se vor avea în vedere cele comunicate în adresa nr. 17485/22.10.2023, emisă de Compartimentul Cadastru și Patrimoniu - ABA Mureș.
- traversarea va fi proiectată cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

d2) aerul

Elementele poluatoare pentru aer pot fi centralele termice ale obiectivelor construite.

d3) solul

Solul zonei studiate în marea majoritate este cultivat prin cosire.

Prin realizarea proiectului se pot produce impurificări ale solului în perioada de execuție (de ex. scurgeri accidentale de combustibil) 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 putea fi redus prin amenajarea unor zone de colectare adecvate.

d4) zgomotul și vibrațiile

Surse de zgomot vor putea fi în perioada de execuție a construcțiilor.

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

Pe perioada exploatării sursa mai importantă de zgomot va fi cea generată de circulația locală auto.

Pentru reducerea poluării cu zgomot sunt prevăzute măsurile:

- parcelele vor fi plantate cu vegetație către stradă.

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 sunt interzise activitățile 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 individuale sau ale orașului vor fi realizate etanș, fără scurgeri în sol.

3.7.11.2 CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A 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 trans frontieră 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. Se vor respecta măsurile de protecție prevăzute de HG 930/2005 și OMS 119/2014

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;

Procentul de ocupare a terenului propus de 30% nu reprezintă o folosire mult prea intensivă.

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 apă, și cu energie electrică.

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

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

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

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

Suprafețele rezervate pentru străzi pe termen scurt se propun a fi trecute cu folosință drum.

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINĂTORI

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 concesiunii	Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului	Terenuri destinate pentru folosință în comun	Teren rămas în proprietate privată
Dr - 16 mp	0	0	0	Dr - 16 MP	Cc - 8456 mp

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Arealul studiat respectă prevederile PUG prin următoarele aspecte:

- categorie de folosință: funcțiuni turistice și de agrement
- POT, CUT

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

- Etapă 1: Reparcelarea terenurilor se va realiza de către proprietari, pe baza prezentului PUZ și RLU aferent, după aprobarea PUZ de către Consiliul Local. Se vor delimita terenurile destinate pentru folosință comună, prevăzute prin următoarele UTR: Dr (drum pentru circulație rutieră și amenajări aferente). O posibilitate este, ca suprafețele destinate pentru drum și spațiu verde să fie trecute ca subparcelă în cadrul CF sau o altă soluție este să fie trecut în CF separat.
- Etapă 2: Autorizație de construire pentru infrastructura edilitară prin grija proprietarilor.
 Autorizație de construire pentru infrastructura rutieră în regim de organizare de șantier prin grija proprietarilor.
 Autorizație de construire pentru clădiri, prin grija proprietarilor.
- Etapă 3: Realizarea infrastructurii edilitare pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor, în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.
 Realizarea infrastructurii rutiere în regim de organizare de șantier, pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.
- Etapă 4: După realizarea lucrărilor de infrastructură, municipalitatea va prelua suprafața rezervată pentru Dr (suprafață pentru lărgire secțiune de drum forestier Cianod) .
- Etapă 5: Construire clădiri pe terenurile aflate în UTR: S_{TA}, în paralel cu etapele 4 și 5.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Realizarea infrastructurii rutiere.
- Realizarea infrastructurii edilitare.

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

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

4.5. LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

În etapa următoare ar fi oportună elaborarea următoarelor lucrări:

- Studiu de fezabilitate și proiect tehnic pentru trecere peste pâraul Cianod.

5. ANEXE

Certificat de urbanism, nr. 105 din 10.05.2024 eliberat de Primăria Gheorgheni

Acte de proprietate: CF 59975, CF 59976, CF 61189.

Avize – vezi borderou general PUZ

Studii – vezi borderou general PUZ

Întocmit,

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ELABORARE PUZ

Proiect nr.069 / 2023

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

StA	Servicii turistice și de agrement
Ve-zv	Zonă verde (păstrat)
Dr	Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

IV. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ

V. GLOSAR TERMENI

I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism de față:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
 - Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
 - Codul Civil
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificări ulterioare;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - OU nr. 34/2006, privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificări ulterioare;
 - Legea nr. 319/1006 privind sănătatea lucrătorilor;
 - Legea nr. 355/1007 privind sănătatea lucrătorilor;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 cu normele de igienă și a recomandările privind mediul de viață al populației;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 Norme de igienă
 - HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.7. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

1.8. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

Articolul 2 Domeniul de aplicare

2.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

2.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în extravilan/parțial Mun. Ghergheni, zona Nyárád Oláhbükk, FN

2.3. Definirea zonelor din cadrul PUZ

- zona domeniului privat, cuprinzând teren cu suprafață de 9225 mp, destinația zonei: turism, agrement, drum și spații verzi;

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

STA Servicii turistice și de agrement

Ve-zv Zonă verde (păstrat)

Dr Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
Funcțiuni propuse	Folosință	Arie (m2)	%
SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT	STA	4797	52.00%
Construcții	C	461	5.00%
Amenajări circulații	Cr	1356	14.70%
Suprafețe plantate	V	2980	32.30%
ZONĂ VERDE - PĂSTRAT	Ve-zv	4400	47.70%
DRUM PT. FOLOSINȚĂ COMUNĂ, ADIACENT DRUM FORESTIER	Dr	28	0.30%
		9225	100.00%

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI FUNCȚIONALE CONSTITUITE

În cadrul terenului studiat prin prezentul PUZ s-au identificat următoarele zone funcționale:

STA Servicii turistice și de agrement

Ve-zv Zonă verde (păstrat)

Dr Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

RLU - Servicii turistice, de agrement, zonă verde și drum

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zonă de urbanizare cu funcțiuni turistice și de agrement.

Funcțiunea dominantă a zonei: turism

S_{TA}	<i>Servicii turistice și de agrement</i>
Ve-zv	<i>Zonă verde (păstrat)</i>
Dr	<i>Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)</i>

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

S_{TA}:

Servicii turistice și de agrement: 4 clădiri de capacitate menționată (24 persoane), cu funcțiune turistică (case de vacanță)

Funcțiuni complementare permise:

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- Drumuri carosabile, parcaje cu amenajările aferente

Ve-zv:

Infrastructură turistică în aer liber, mobilier urban, etc.

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare subterane, ex. fântână forată

Dr:

Infrastructură rutieră

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

S_{TA} , Ve-zv, Dr:

Nu sunt

Articol 3. Utilizări interzise:

S_{TA} , Ve-zv, Dr:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 1 și 2.

Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, poluante.

Se vor respecta prevederile H 930/2005, privind utilizarea terenului în zonă cu protecție sanitară în regim de restricție. Zona reglementată prin prezentul PUZ nu cade în perimetrul zonei cu protecție sanitară în regim sever a stației de tartare a apei Gheorgheni.

Sunt interzise activitățile de recreere, care consumă apă.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

S_{TA} , Ve-zv, Dr:

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Articol 5. Caracteristicile parcelor

S_{TA} , Ve-zv, Dr:

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

- Suprafața minimă pentru o parcelă: 1500 mp.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

S_{TA} , Ve-zv:

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (drum).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament.
- Între aliniament și pâraul Cianod, nu sunt permise construcții.
- Retragera construcțiilor se măsoară de la albia majoră a pâraului după cum urmează:
 - retragerea gardului de împrejurire de la albia majoră a pâraului : min. 5,00 m
 - retragerea construcțiilor de la gardului de împrejurire: min. 2,00 m

Dr: Nu este cazul

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

S_{TA} , Ve-zv:

(A.) Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu min. 2,00 m.

(B.) Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private, pe latura opusă a aliniamentului.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară ale parcelei/subparcele propuse, cu min. 2,00 m. În cazul de față retragerea se fa face de la limita subparcele **Ve-zv**.

Dr: Nu este cazul

Articol 8. Aspectul exterior al clădirii

S_{TA} , Ve-zv:

Nu sunt permise clădiri cu materiale de fațadă sau învelitoare cu culori stridente.

Se recomandă volumetrii simple, compacte, cu exprimarea funcțiunii și bazate pe principiile de sustenabilitate.

Nu se admite imitarea stilurilor istorice și nici realizarea de pastişe arhitecturale.

Se vor folosi materiale de construcții naturale specifice zonei iar paleta cromatică va fi aleasă în tonuri pastel nestridente.

Dr: Nu este cazul

Articol 9. Zone verzi, spații verzi

Suprafața verde se compune din: **Ve-zv** și **S_{TA}-V** și va fi de min. 7.380m², adică 80% din suprafața totală reglementată, după cum urmează:

Ve-zv:

- Prin subparcela **Ve-zv** , care are o suprafață de 4.400 m², adică 47,7% din aria totală reglementată prin PUZ .
- Pe această suprafață este interzisă construirea de orice fel. Excepție fac amenajările peisagere exterioare de infrastructură turistică cum ar fi: mobilier exterior (bancă, coș gunoi, etc.), poteci amenajate pentru drumeție, obiecte peisagere specific turistice, infrastructura de rețele, subterană,
- Se va asigura zonă verde de protecție, de min. 5,00 m lățime pe ambele maluri a pâraului Cianod măsurat de la albia majoră.
- Este interzis tăierea arborilor.
- În zona abruptă între albia mare a pâraului și zona construibilă nu se permite tăierea vegetației înalte.
- Terenul cu vegetație forestieră în care vor fi respectate preverile codului silvic.

S_{TA} :

- În cadrul **S_{TA}** se va păstra min. 32,3% verde, în jurul construcțiilor, aleilor, aceselor și parcarilor auto (**V**)
- Gardul de împrejurire se va amplasa în afara zonei de protecție a pâraului. Gardul se va realiza min. 60% transparent, cu posibilitatea de circulație liberă pentru animale mici.
- Zona edificabilă se va retrage cu min. 2,00 m de la linia gardului.

Dr:

Nu este cazul

Prevederi privind Aria NATURA 2000:

Aria care se reglementează prin prezentul PUZ, cade parțial în zona de arie protejată naturală NATURA 2000 ROSPA0033 – Depresiunea și Munții Giurgiului. Zona din PUZ, care se suprapune cu aria naturală protejată are suprafața de aproximativ 5000 mp. Propunerile prezentului plan urbanistic zonal, referitor la aria naturală protejată sunt următoarele:

- Zona reglementată propusă cu codul **V1-zv** care se situează în aria naturală protejată ROSPA0033, va rămâne în suprafața ariei Natura 2000.
- Zona pe care se propun funcțiunile de servicii turistice și care se propune a fi scos de sub protecția Natura 2000 are o suprafață totală de 1600 mp și este la marginea ariei Natura 2000.

Prevederi privind Natura 2000

- Este interzisă amplasarea oricărei construcții noi permanente fără acordul Administratorului.
- Schimbarea modului de utilizare a terenurilor se poate face doar în scopul atingerii obiectivelor de conservare și numai cu avizul Administratorului.
- Se vor respecta indicatorii urbanistici propuși în memoriul de prezentare.
- Se va realiza epurare mecanică sau biologică a apelor menajere înainte de colectare în bazinul de vidanjare, pentru prevenire a poluării și infectării Pârâului Cianod. Măsura este necesară pentru protecția sursei secundare de apă potabilă a Municipiului Gheorgheni și comunelor învecinate.
- Se va prezenta un grafic de vidanjare periodică.
- Spațiile verzi trebuie menținute unde nu vor fi construcții, se va crea lizieră de protecție exclusiv din specii de plante autohtone din surse locale, fiind interzisă utilizarea speciilor alohtone.
- Se vor monta cuiburi artificiale pentru păsări (cel puțin 5).
- În cazul în care se vor planta arbori este interzisă utilizarea speciilor de arbori alohtone, se recomandă utilizarea soiurilor autohtone de pomi (preferabil tradiționale - vechi în cazul pomilor fructiferi) care sunt adaptate climatului montan, sunt rezistente și nu necesită tratamente chimice fito-sanitare sau specii de arbori și arbuști din flora spontană, din surse locale (Depresiunea Giurgeului) cu fructificare pentru hrana și cuibăritul păsărilor *Pyrus pyraeaster* (vackor), *Sambucus nigra* (fekete bodza), *Sorbus aucuparia* (madárberkenye), *Prunus padus* (májusfa), *Quercus robur* (kocsányos tölgy), mesteacăn argintiu (*Betula pendula*).
- Se va păstra malul Pârâului cianod cât mai natural cu arborețul existent.
- Eliminarea deșeurilor provenite din depozite ilegale existente și prevenirea apariției de noi depozite ilegale în suprafața ariei naturale protejate
- Propunem realizarea de lacuri mici în zonele umede ale terenului, care se vor realiza prin evitarea malurilor abrupte pentru a facilita accesul faunei de amfibieni (evitarea efectelor capcană). Panta lacului în zona malului nu va fi mai mare de 20 grade, zona de margine a corpurilor de apă fiind foarte importantă pentru fauna acvatică, apa superficială se încălzește mai repede și favorizează dezvoltarea larvelor de amfibieni.
- Împrejmuirea terenului este permisă cu gard transparent, dublate cu gard viu, sau din materiale tradiționale locale, fără a crea obstacol pentru trecerea animalelor sălbatice de talie mică (mamifere mici, reptile, amfibieni, păsări care se deplasează la nivelul solului). Pentru protecția terenului de speciile de mamifere de talie mare inclusiv animale domestice poate fi utilizat gard electric, cu cel mult 3 fire orizontale.
- Se va păstra vegetația lemnoasă existentă în spațiile verzi, se vor planta doar arbori, arbuști și plante ierboase autohtone arbori și arbuști care fructifică pentru hrana păsărilor sălbatice (fag, scoruș de munte, păducel, păr pădureț etc). La alegerea speciilor de plante introduse pe amplasament obligatoriu va fi consultat Administratorul ariei naturale protejate. Este strict interzisă introducerea speciilor ornamentale alohtone.
- Este interzisă orice formă de recoltare de material biologic, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare, perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație, distrugerea și/sau culegerea cuiburilor, ouălor și puilor din natură, deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere sau odihnă, deținerea, transportul, comerțul sau schimburile în orice scop fără autorizația autorității de mediu competente, ai animalelor de interes comunitar în oricare stadiu al dezvoltării.
- Titularul are obligația că în cazul producerii accidentelor de orice fel, care produc prejudicii obiectivelor de conservare sau integrității ariei naturale protejate ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului să notifice Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate în termen de maxim 24 de ore și se vor demara lucrări de restaurare ce vor fi avizate de către ANANP; restaurarea se va face pe cheltuiala titularului.
- Este obligatorie corelarea organizării lucrărilor care se realizează în situl Natura 2000, cu prevederile Planului de management și Regulamentul Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate anexe (OM 23.12.2016)/ROSPA0033.
- Pentru respectarea prevederilor de mai sus răspunzător beneficiarul planului și se vor introduce în Regulamentul planului (PUZ).

Articol 10. Străzi și accese**S_{TA}, Ve-zv, Dr:**

- Zona se accesează din drumul forestier asfaltat.
- Accesul se va face prin pod propus peste pâraul Cianod
- În interiorul amplasamentului este prevăzut circulație auto local. Se va amenaja pe o suprafață maximă prevăzută prin bilanț teritorial propus.
- Prin reglementări se va asigura o secțiune totală liberă a drumului forestier de min. 9,0m

Articol 11. Accese și parcaje**S_{TA}, Ve-zv:**

- Se va asigura locuri de parcare în vecinătatea drumului forestier, cât și pe lângă construcțiile turistice, pe teren propriu.
- Se va completa capacitatea de locuri de parcare necesară funcțiunii, cu locuri de parcare în vecinătatea construcțiilor.

Dr:*Nu este cazul***Articol 12. Împrejmuiri****S_{TA} :**

- Gardul se va retrage de la albia majoră a pâraului Cianod cu min. 5,00 m.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă, transparent, cu posibilitatea de circulație pentru animale de talie mică. Este interzis folosirea materialelor lucioase.
- Se recomandă dublarea gardului cu gard electric.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Gardurile se pot dubla cu vegetație densă.

Ve-zv, Dr:*Nu este cazul.***SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ****Articol 13. Rețea apă potabilă**

Se va asigura prin surse proprii: fântână forată proprie.

Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Până la extindere rețelei centralizate de canalizare menajeră a localității, se va folosi sistem dublu pentru tratarea apelor uzate după cum urmează: o stație de epurare locală din care apele epurate se vor stoca în bazin vidanjabil etanș pentru cu volumul V=10mc. Apele menajere epurate colectate în bazinul de stocare se vor transporta periodic, cu autoedilitare speciale la o stație de epurare autorizată.

Se va asigura mentenanță ridicată prin vidanjare periodică.

Articol 15. Rețele electrice

Există rețea electrică în proximitatea zonei la care se vor racorda. Se propune pentru rețele noi electrice a fi executate subteran.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articol 16. Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:****S_{TA} – Servicii turistice și de agrement**

Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie minim de teren constructibil (m ²)
D+P+1, P+1+M	5%	0.13	8.00	10.00	1500

Semnificațiile prescurtărilor: D-demisol, P-parter, M-mansardă

Ve-zv – Zonă verde (păstrat)

Regim de înălțime	POT	CUT
P	1%	0.01

Dr – Drum (adiacent drum forestier)

Regim de înălțime	POT	CUT
	0%	0.00

Recapitulare Indicii Urbanistici **S_{TA}**:

	EXISTENT	PROPUS PRIN PUG Mun. Gheorgheni în vigoare și RLU aferent	PROPUS PRIN PUZ
POT	0%	5%	5%
CUT	0	0.2	0.13

SECȚIUNEA 5 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Sta – Servicii turistice și de agrement

Ve-zv – Zonă verde (păstrat)

Dr – Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

V. BILANȚ PARCELARE CADASTRALĂ

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect.

Bilanț - Circulația terenurilor - propunere	Arie (m²)	%
Teren în proprietate privată - Cc	9197	99,70%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public: drum public	28	0,30%
TOTAL PUZ	9225	100.00%

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter
arh. stg. TAMÁS Krisztina

VI. ANEXĂ 1.

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupuile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe cuplate – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;

Locuințe înșiruite – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor;

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supratere. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate apartenței zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Face parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spațiu construit supratere sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Nivel – spațiu construit supratere sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servii temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucamelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

1. copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
2. înveltoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
3. golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
4. rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
5. treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii comunei prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

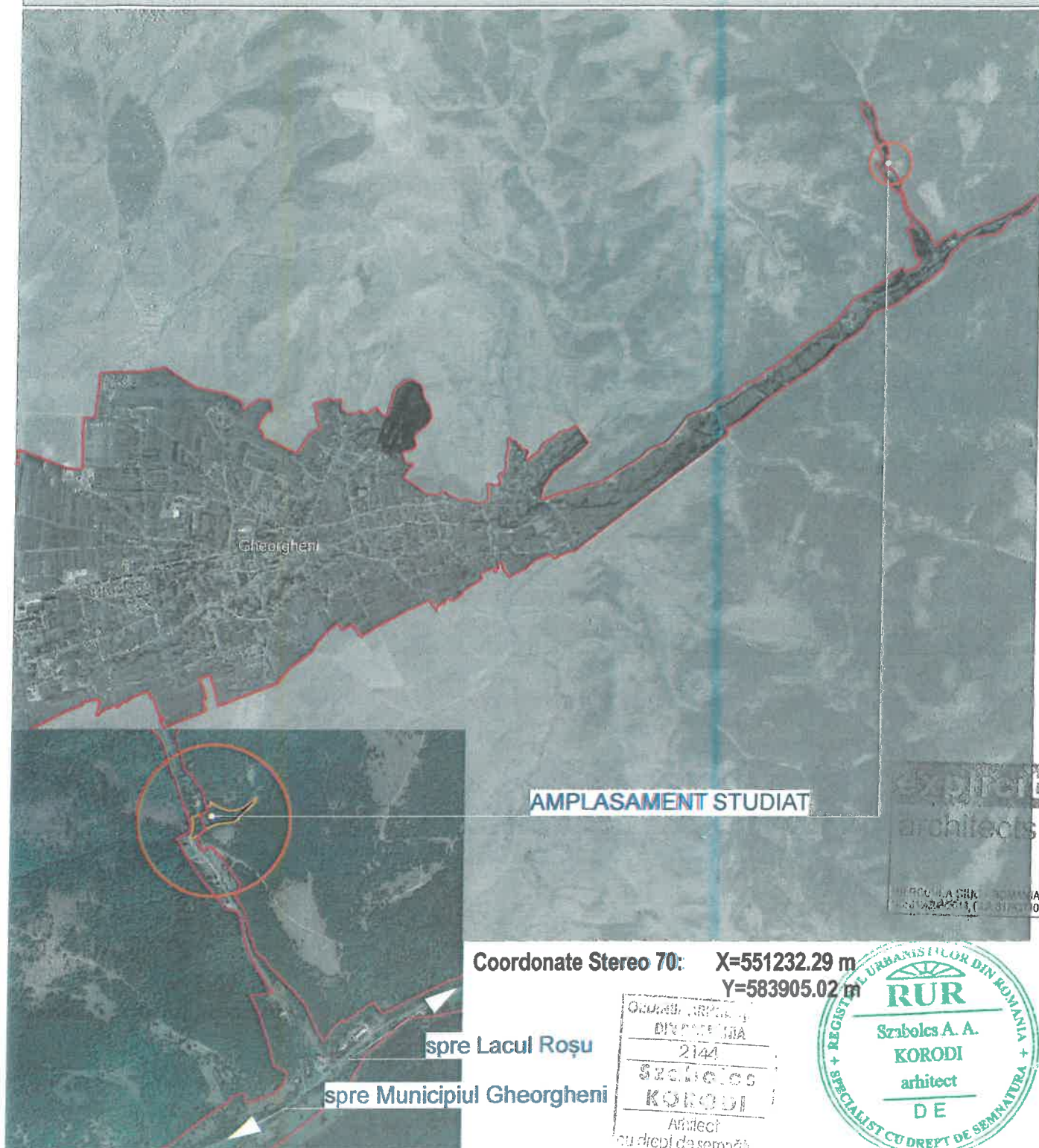
Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată.

(Legea 51/2006).

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE



Coordonate Stereo 70: X=551232.29 m
Y=583905.02 m

ORDINEA NR. 2144
DIN 2005
SZABOLCS
KORODI
Arhitect
cu drept de semnătură



02	PUZ	Documentație pentru obținerea avizelor și acordurilor	01.2024
01	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate.	04.12.2023
NR. REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE	DATA

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:
Jud. Harghita, Mun. Gheorgheni, Zona Nyárad-Oláhbükk, F.N.

BENEFICIAR:
GÁLL Zsombor, Jud. Harghita loc. Gheorgheni 535500, bld. Lacu Roșu, nr. 170

TITLUL PLANȘEI:

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

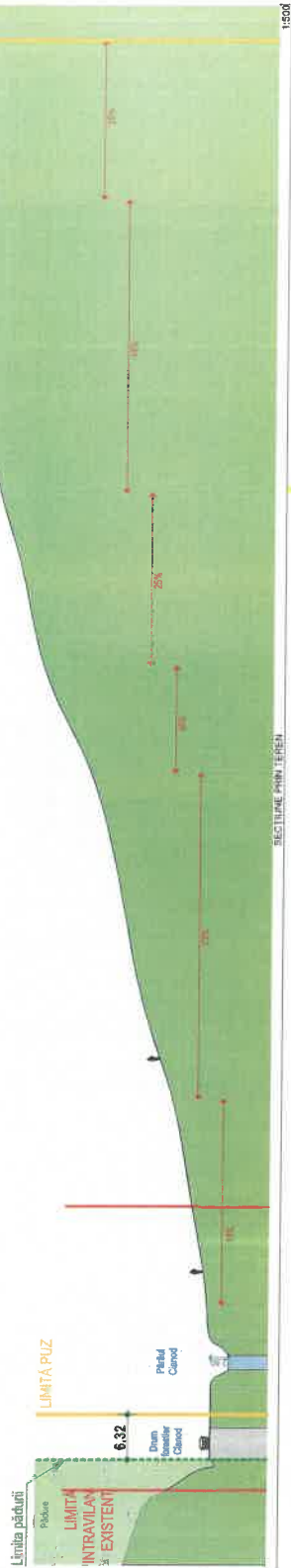
PLANȘA: PUZ-01 SCARA: REVIZIA: 02 NR. PROIECT: 069/ 2023 FAZA: PUZ

ȘEF PROIECT, SPECIALIST RUR:
arh. KORODI Szabolcs
AUTOR:
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter
arh.stg. TAMÁS Krisztina

SEMNĂTURA:

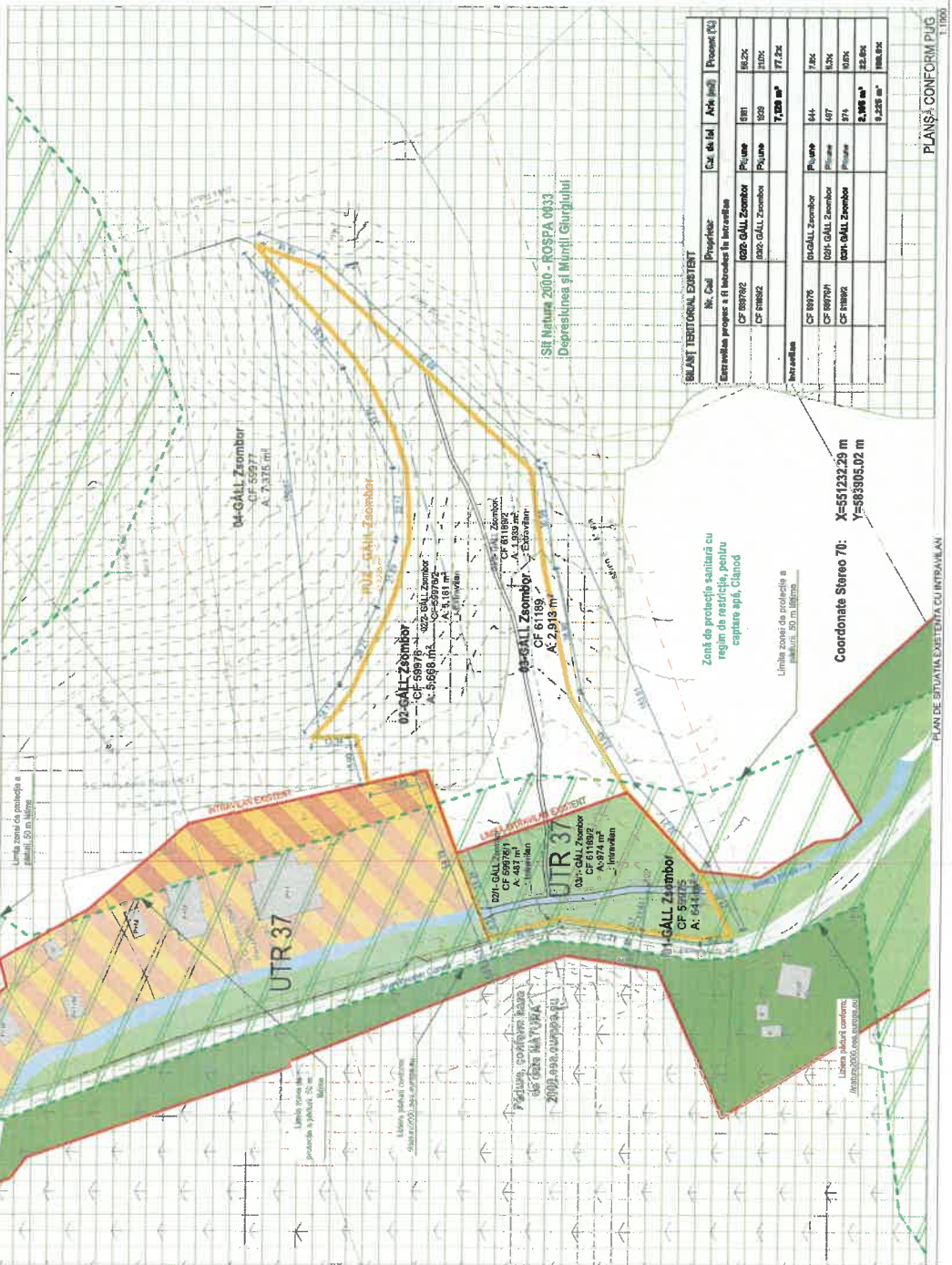
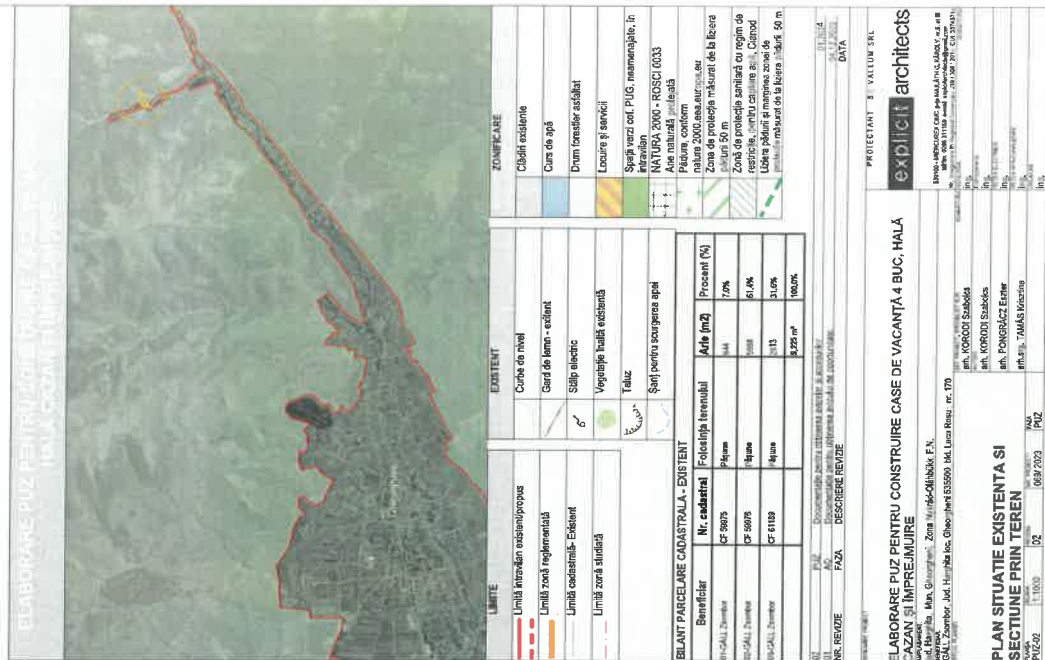
PROIECTANT: SC VALLUM SRL
explicit architects
530100 - MIERCUREA CIUC, p-ta MAJLÁTH G. KÁROLY, nr.6, et.III
tel/fax: 0266 311169, e-mail: explicitarchitects@gmail.com
Nr. înregistrare în Registrul Comerțului: J19 / 308 / 2014, CUI: 33743710
GEOLOGIA:
ing.
TOPOGRAFIA:
ing.
REȚEA ELECTRICĂ:
ing.
REȚEA APĂ-CANALIZARE:
ing.
DRUMURI:
ing.

Distanța minimă dintre limita pădurii și zona reglementată este: 6,32 m



SECȚIUNE PRIN TEREN

1:500

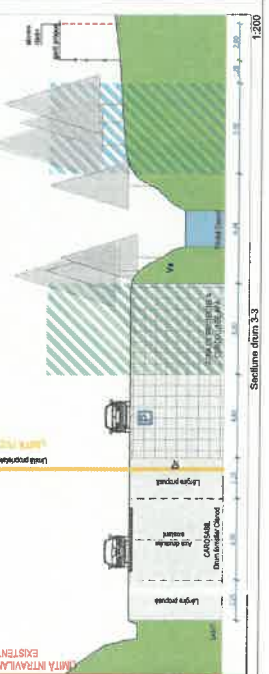
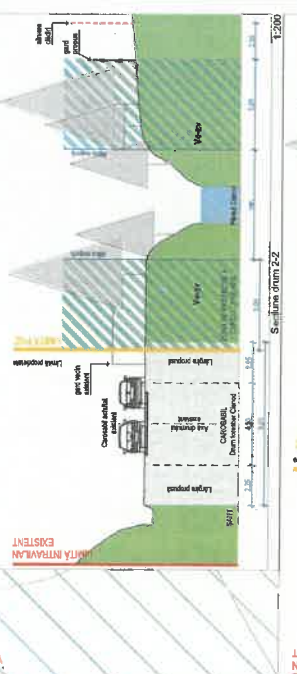
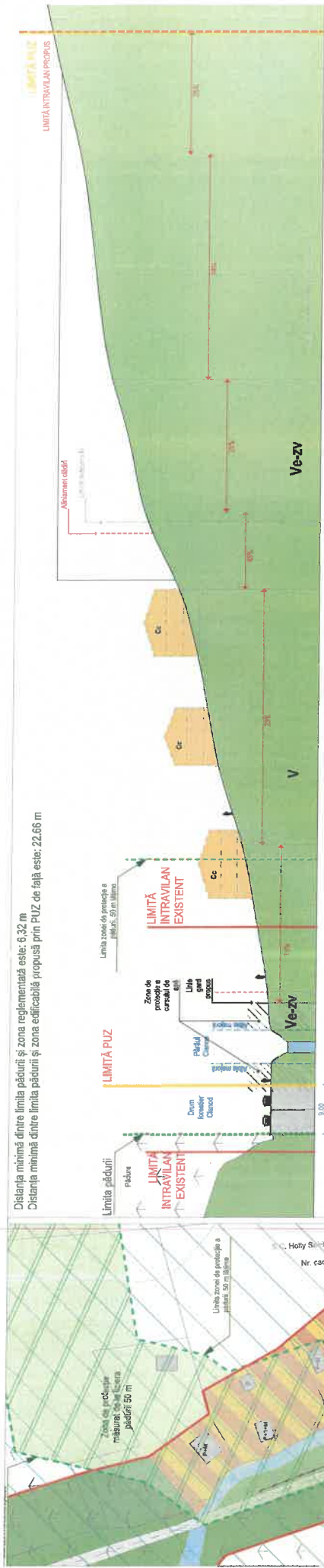


PLANȘĂ CONFORM PUG

PLAN DE SITUATIE EXISTENTA CU INTRAVILAN

1:1000

[illegible]



Technical drawing showing the plan and profile of a road section. The plan view (top) shows a road with a width of 6.32m, a 10% slope, and a 15% slope. The profile view (bottom) shows the road's elevation, with a 10% slope and a 15% slope. The drawing is labeled "LIMITA #112" and "LIMITA #113".



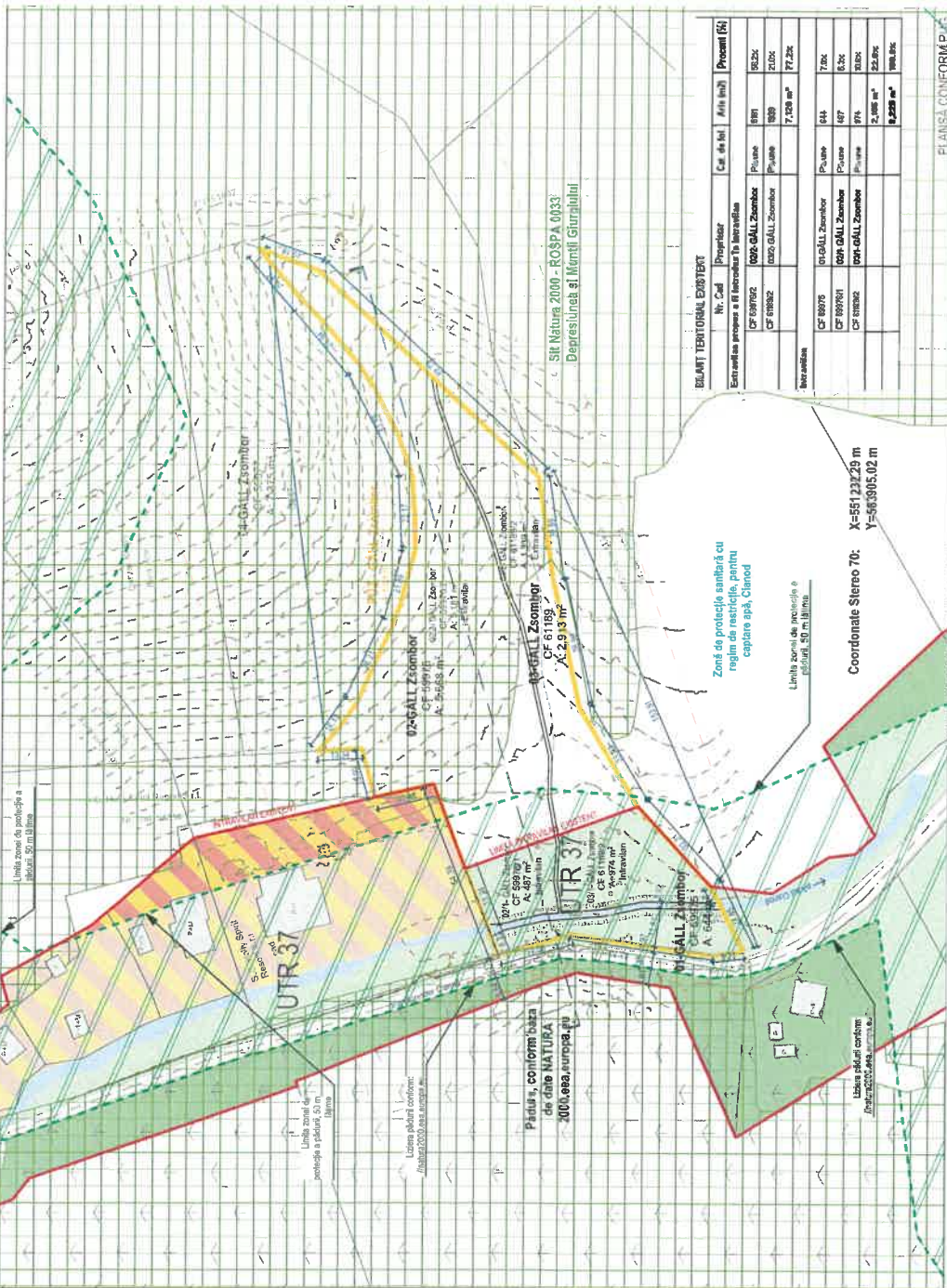
LIMITE		EXISTENT		ZONIFICARE	
	Limită interdicte existent/propus		Curte de nivel		Clădire existentă
	Limită zonă reglementată		Curte de teren - existent		Curte de apă
	Limită zonă existentă		Silo electric		Dezapezire forajelor adânci
	Limită zonă studiată		Vegetație înaltă existentă		Locuitor și servicii
			Falez		Spații verde cod. PUC neamenajate, în natură
			Sare (scut: scutirea spați)		NATURA 2000 - PSCSI 1633
					Arie naturală protejată
					Poduri, cordon
					Poduri 2000/2004/2006/2007
					Zona de protecție naturală de la terasă până la 50 m
					Linia de delimitare sacozet și sistem de drenaj
					reșea de apă, instalație electrică, aș. beton
					Locuri plături și marmura toale
					rețeaua naturală de la terasă până la 50 m

BIBLIANT PARCELA CADASTRAL - EXISTENT			
Beneficiar		Nr. cadastral	Procent (%)
SC 56973		56973	7,76
SC 56974		56974	14,46
SC 56975		56975	14,46
SC 56976		56976	14,46
SC 56977		56977	14,46
SC 56978		56978	14,46
SC 56979		56979	14,46
SC 56980		56980	14,46
SC 56981		56981	14,46
SC 56982		56982	14,46
SC 56983		56983	14,46
SC 56984		56984	14,46
SC 56985		56985	14,46
SC 56986		56986	14,46
SC 56987		56987	14,46
SC 56988		56988	14,46
SC 56989		56989	14,46
SC 56990		56990	14,46
SC 56991		56991	14,46
SC 56992		56992	14,46
SC 56993		56993	14,46
SC 56994		56994	14,46
SC 56995		56995	14,46
SC 56996		56996	14,46
SC 56997		56997	14,46
SC 56998		56998	14,46
SC 56999		56999	14,46
SC 57000		57000	14,46
SC 57001		57001	14,46
SC 57002		57002	14,46
SC 57003		57003	14,46
SC 57004		57004	14,46
SC 57005		57005	14,46
SC 57006		57006	14,46
SC 57007		57007	14,46
SC 57008		57008	14,46
SC 57009		57009	14,46
SC 57010		57010	14,46
SC 57011		57011	14,46
SC 57012		57012	14,46
SC 57013		57013	14,46
SC 57014		57014	14,46
SC 57015		57015	14,46
SC 57016		57016	14,46
SC 57017		57017	14,46
SC 57018		57018	14,46
SC 57019		57019	14,46
SC 57020		57020	14,46
SC 57021		57021	14,46
SC 57022		57022	14,46
SC 57023		57023	14,46
SC 57024		57024	14,46
SC 57025		57025	14,46
SC 57026		57026	14,46
SC 57027		57027	14,46
SC 57028		57028	14,46
SC 57029		57029	14,46
SC 57030		57030	14,46

[illegible]

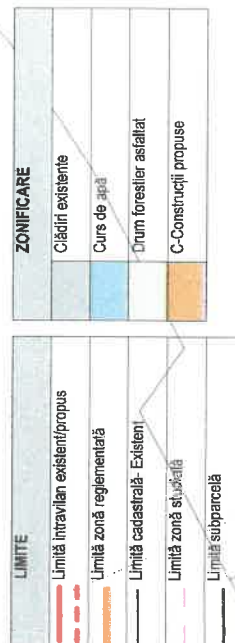
LABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ
AZAN ȘI ÎMPREMIJIRE

H. H. Ma, Gloucester, Zora Hinkle Clark, F.N.
ALL Zombor, J.H., Hu Kc, Gwst Ford S25500 N4, Ladi Roux, nr. 176

[illegible][illegible]

PLANSA CONFORMING

Coordinate Stereo 70:
X=551232.29 m
Y=583905.02 m



02	PUZ	Documentație pentru obținerea avizelor și acordurilor	01.2024
01	AO	Documentație pentru obținerea avizului de gospodărire.	04.12.2023
NR	REVIZIE	FAZA	DATA
		DESCRIERE REVIZIE	

PROIECTANT SC VALIUM SRL

[illegible]

PLAN RETELE EDILITARE: ELECTRICE



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
DOMENIUL PUBLIC	Terenuri din domeniul public al comunei/orasului/municipiului
DOMENIUL PRIVAT	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

explicit
architects

MIERCUREA CIUC - ROMANIA
RC: 195309/2011 / 11.11.2011 / 1437/10

Time	
Day	
State	
City	
Address	

02	BILIZ	Documentație pentru obținerea vizelor și acordurilor	01.2024
01	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate.	04.12.2023
	FAZA	DESCRIERE REVIZIE	DATA
	NR. REVIZIE		

PROIECTANT SC VALLUM SRL

explicit architects

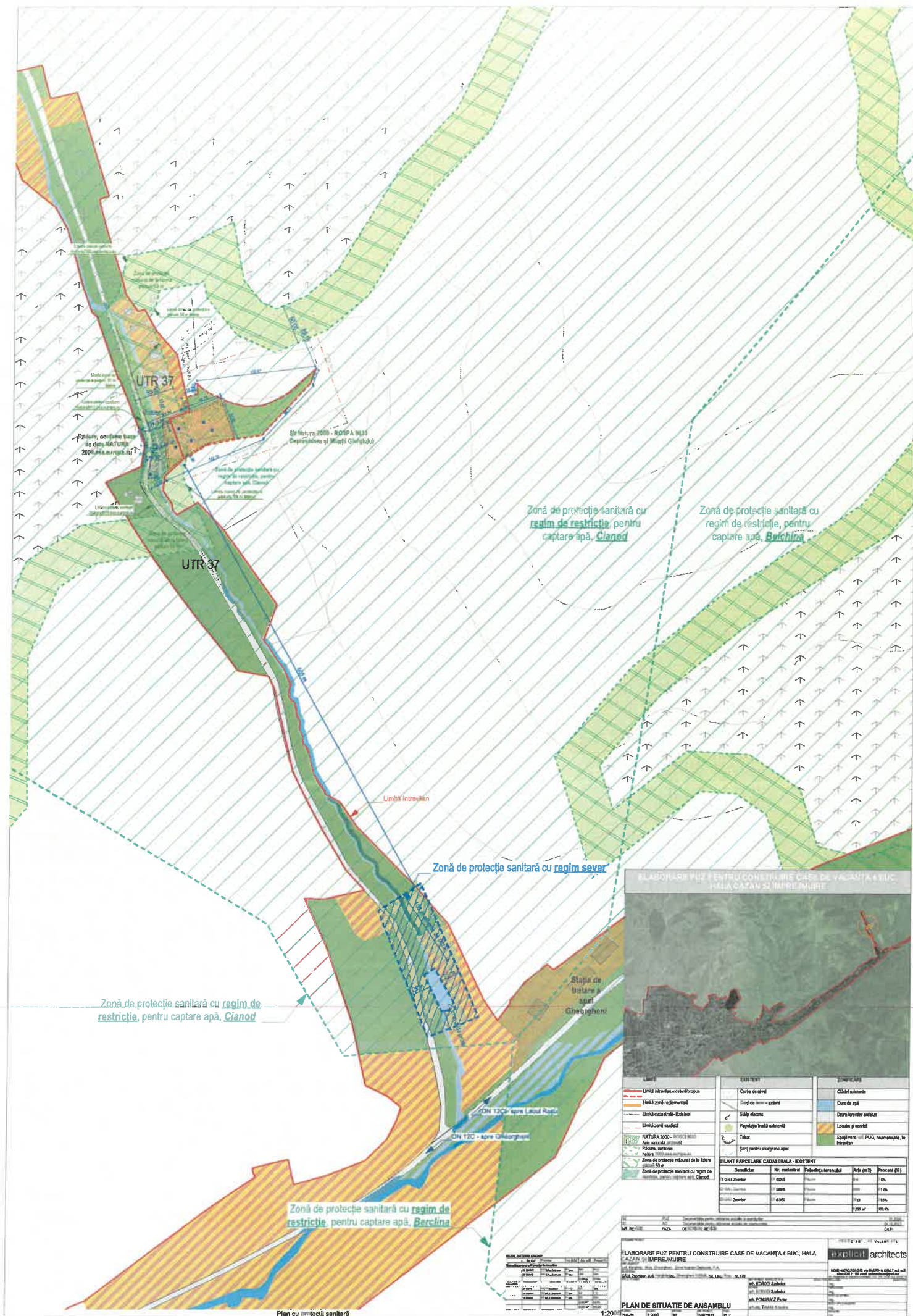
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ 4 BUC, HALĂ
CAZAN ȘI ÎMPREJMUIRE

[illegible]

CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSKI	POSUDA	NR. PROJEKTA	FAZA	DRUGI	POSUDA
017.07	1-1000	000/0000	017	000	000

CIRCULAR LETTER



178-PH / 05.11.2024
668-C



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Direcția Generală Tehnică și de Urbanism

535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita
tel.: 0266-364 650; fax: 0266-364753; e-mail: primaria@gheorgheni.ro



Nr. înreg. 17583/2024

Referat de aprobare
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

În urma Certificatelor de Urbanism nr. 105 din 10.05.2022 emis de mun. Gheorgheni și nr. 26 din 27.02.2024 emis de CJ Harghita, depuse de Gáll Zsombor cu domiciliul în mun. Gheorgheni, b-dul Lacu Roșu, nr 170 s-a solicitat realizarea Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire**, în extravilanul mun. Gheorgheni, postata Nyárád - Oláhbükk.

Vă facem cunoscut că, zona studiată se află în extravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu CF nr. 61189, nr. cad. 61189, CF nr. 59976, nr. cad. 59976 și CF nr. 59975, nr. cad. 59975, teren cu folosință actuală: pășune. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 9.225 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. 069/2023, elaborat de S.C. Explicit Architects S.R.L. prin șef proiect arh. Korodi Szabolcs, cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, Piața Majláth G. Károly, nr. 6. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 105 din 10.05.2022 și nr. 26 din 27.02.2024. Prezenta documentație are ca obiect elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Gheorgheni și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltărilor durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Introducerea în intravilan a 7.120 mp pășune.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.
- Reglementarea urbanistică:

Ocuparea și utilizarea terenului; Accese și staționarea autovehiculelor; Amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unul față de celălalt; Regimul de înălțime; Aspect exterior; Spații libere plantate; Împrejmuiri; Zonificarea terenului în interiorul parcelei

- Stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT)
- Stabilirea procentului de ocupare a terenului (POT)

Bilanț teritorial propus

Funcțiuni propuse	Folosință	Arie (m2)	%
Servicii Turistice și Agrement	Sta	4.797	52
Construcții	C	461	5
Amenajări circulații	Cr	1.356	14,7
Suprafețe plantate	V	2.980	32,3
Zonă verde - păstrat	Ve-zv	4.400	47,7
Drum pt. folosință comună, adiacent drum forestier	Dr	28	0,3
Total		9.225	100

P.O.T. max = 5%; C.U.T. max = 0,13; Regim max. de înălțime = D+P+I, P+I+M

CARACTERUL ZONEI

Zonă de urbanizare cu funcțiuni turistice și de agrement.

Funcțiunea dominantă a zonei: turism

STA - Servicii turistice și de agrement

Ve-zv - Zonă verde (păstrat)

Dr - Drum pentru folosință comună (adiacent drum forestier pentru lărgire)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Utilizări permise:

STA:

Servicii turistice și de agrement: 4 clădiri de capacitate menționată (24 persoane), cu funcțiune turistică (case de vacanță)

Funcțiuni complementare permise:

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- Drumuri carosabile, parcaje cu amenajările aferente

Ve-zv:

Infrastructură turistică în aer liber, mobilier urban, etc.

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare subterane, ex. fântână forată

Dr:

Infrastructură rutieră

Utilizări interzise:

STA, Ve-zv, Dr:

Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, poluante.

Se vor respecta prevederile H 930/2005, privind utilizarea terenului în zonă cu protecție sanitară în regim de restricție. Zona reglementată prin prezentul PUZ nu cade în perimetrul zonei cu protecție sanitară în regim sever a stației de tartare a apei Gheorgheni.

Sunt interzise activitățile de recreere, care consumă apă.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Caracteristicile parcelelor

STA, Ve-zv, Dr:

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

STA, Ve-zv:

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (drum).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament.
- Între aliniament și pâraul Cianod, nu sunt permise construcții.
- Retragera construcțiilor se măsoară de la albia majoră a pâraului după cum urmează:
 - retragerea gardului de împrejmuire de la albia majoră a pâraului : min. 5,00 m
 - retragerea construcțiilor de la gardului de împrejmuire: min. 2,00 m

Dr: Nu este cazul

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

STA , Ve-zv:

Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu min. 2,00 m.

Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private, pe latura opusă a aliniamentului.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară ale parcelei/subparcele propuse, cu min. 2,00 m.

În cazul de față retragerea se face de la limita subparcelei Ve-zv.

Dr: Nu este cazul

Aspectul exterior al clădirii

STA , Ve-zv:

Nu sunt permise clădiri cu materiale de fațadă sau învelitoare cu culori stridente.

Se recomandă volumetrii simple, compacte, cu exprimarea funcțiunii și bazate pe principiile de sustenabilitate.

Nu se admite imitarea stilurilor istorice și nici realizarea de pastişe arhitecturale.

Se vor folosi materiale de construcții naturale specifice zonei iar paleta cromatică va fi aleasă în tonuri pastel nestridente.

Dr: Nu este cazul

Zone verzi, spații verzi

Suprafața verde se compune din: Ve-zv și STA-V și va fi de min. 7.380m², adică 80% din suprafața totală reglementată, după cum urmează:

Ve-zv:

- Prin subparcele Ve-zv , care are o suprafață de 4.400 m², adică 47,7% din aria totală reglementată prin PUZ .
- Pe această suprafață este interzisă construirea de orice fel. Excepție fac amenajările peisagere exterioare de infrastructură turistică cum ar fi: mobilier exterior (bancă, coș gunoi, etc.), poteci amenajate pentru drumeție, obiecte peisagere specific turistice, infrastructura de rețele, subterană,
- Se va asigura zonă verde de protecție, de min. 5,00 m lățime pe ambele maluri a pâ râului Cianod măsurat de la albia majoră.
- Este interzis tăierea arborilor.
- În zona abruptă între albia mare a pâ râului și zona construibilă nu se permite tăierea vegetației înalte.
- Terenul cu vegetație forestieră în care vor fi respectate preverile codului silvic.

STA :

- În cadrul STA se va păstra min. 32,3% verde, în jurul construcțiilor, aleilor, acceselor și parcarilor auto (V)
- Gardul de împrejmuire se va amplasa în afara zonei de protecție a pâ râului. Gardul se va realiza min. 60% transparent, cu posibilitatea de circulație liberă pentru animale mici.
- Zona edificabilă se va retrage cu min. 2,00 m de la linia gardului.

Dr: Nu este cazul

Străzi și accese

STA, Ve-zv, Dr:

- Zona se accesează din drumul forestier asfaltat.
- Accesul se va face prin pod propus peste pâ râul Cianod
- În interiorul amplasamentului este prevăzut circulație auto local. Se va amenaja pe o suprafață maximă prevăzută prin bilanț teritorial propus.
- Prin reglementări se va asigura o secțiune totală liberă a drumului forestier de min. 9,0m.

Accese și parcaje

STA, Ve-zv:

- Se va asigura locuri de parcare în vecinătatea drumului forestier, cât și pe lângă construcțiile turistice, pe teren propriu.

- Se va completa capacitatea de locuri de parcare necesară funcțiunii, cu locuri de parcare în vecinătatea construcțiilor.

Dr: Nu este cazul

Împrejmuiuri

STA:

- Gardul se va retrage de la albia majoră a pâraului Cianod cu min. 5,00 m.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă, transparent, cu posibilitatea de circulație pentru animale de talie mică. Este interzis folosirea materialelor lucioase.
- Se recomandă dublarea gardului cu gard electric.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Gardurile se pot dubla cu vegetație densă.

Ve-zv, Dr: Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Rețea apă potabilă

Se va asigura prin surse proprii: fântână forată proprie.

Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Până la extindere rețelei centralizate de canalizare menajeră a localității, se va folosi sistem dublu pentru tratarea apelor uzate după cum urmează: o stație de epurare locală din care apele epurate se vor stoca în bazin vidanjabil etanș pentru cu volumul $V=10mc$. Apele menajere epurate colectate în bazinul de stocare se vor transporta periodic, cu autoedilitare speciale la o stație de epurare autorizată.

Se va asigura mentenanță ridicată prin vidanjare periodică.

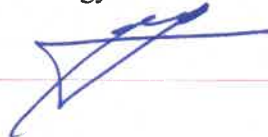
Rețele electrice

Există rețea electrică în proximitatea zonei la care se vor racorda. Se propune pentru rețele noi electrice a fi executate subteran.

Termenul de valabilitate Planului Urbanistic Zonal pentru această zonă este 10 ani.

Gheorgheni, 21.10.2024

Primar
Nagy Zoltán



668-C/05.11.2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Direcția Generală Tehnică și de Urbanism



535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita
tel.: 0266-364 650; fax: 0266-364753; e-mail: primaria@gheorgheni.ro

Nr. înreg. 18416/2024

Raport de specialitate
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

Având în vedere documentația depusă de către Gáll Zsombor cu domiciliul în mun. Gheorgheni, b-dul Lacu Roșu, nr 170 privind aprobarea în cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni a Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire**, în extravilanul mun. Gheorgheni, postata Nyárád - Oláhbükk.

Pentru amenajarea acestei investiții s-au eliberat Certificatele de urbanism:

- nr. 105 din 10.05.2022 emis de mun. Gheorgheni
- nr. 26 din 27.02.2024 emis de CJ Harghita

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000", cu respectarea PUG Gheorgheni, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatele de urbanism iar documentația depusă pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin aceste certificate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 35 din 15.10.2024 de către arhitectul șef al Consiliului Județean Harghita.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. în suprafața totală de 9225 se va realiza pe terenul proprietate privată a beneficiarului, se află în extravilanul municipiului Gheorgheni, fiind identificat prin următoarele documente de proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr. 61189, cu nr. cad. 61189
- Extras de Carte Funciara nr. 59976, cu nr. cad. 59976
- Extras de Carte Funciara nr. 59975, cu nr. cad. 59975

Terenul urmează să fie amenajat conform proiectului nr. 069/2023, elaborat de S.C. Explicit Architects S.R.L. prin șef proiect arh. Korodi Szabolcs, cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, Piața Majláth G. Károly, nr. 6.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Introducerea în intravilan a 7120 mp de pășune
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare
- Reglementarea urbanistica

Bilanț teritorial propus:

Funcții propuse	folosință	Arie (m ²)	%
Servicii turistice si de agrement	Sta	4.797	52,0
Construcții	C	461	5
Amenajări circulații	Cr	1.356	14,7
Suprafețe plantate	V	2.980	32,3

Zona verde - păstrat	Ve- zv	4.400	47,7
Drum pt. folosinta comuna, adiacent drum forestier	Dr	28	0.3
TOTAL		9225	100
P.O.T. max = 5 %, C.U.T. max = 0.13, Regim maxim de înălțime = D+P+1, P+1+M			

Documentația stabilește de asemenea modul de realizare a echipării tehnico-edilitare precum și asigurarea spațiilor verzi, cu rol decorativ și de marcarea a traseelor majore de circulație. Prin propunerile de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada nu au fost înregistrate sesizări și comentarii privind acest proiect

În baza prevederilor articolului 56 aliniat 4 și anexa 1 din Legea 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale art.36 al.(2), lit. c, alin (5), lit. c și art.45 din Legea Administrației publice Locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun aprobarea Proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Gheorgheni, 04.11.2024

Arhitect Șef
Arh. Czirák József Levente





ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Direcția Generală Tehnică și de Urbanism

535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita
tel.: 0266-364 650; fax: 0266-364753; e-mail: primaria@gheorgheni.ro



Nr. înreg. 17563/2024

Raport de specialitate
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

În urma Certificatelor de Urbanism nr. 105 din 10.05.2022 emis de mun. Gheorgheni și nr. 26 din 27.02.2024 emis de CJ Harghita, depuse de Gáll Zsombor cu domiciliul în mun. Gheorgheni, b-dul Lacu Roșu, nr 170 s-a solicitat realizarea Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **Construire case de vacanță 4 buc, hală cazan și împrejmuire**, în extravilanul mun. Gheorgheni, postata Nyárád - Oláhbükk.

Vă facem cunoscut că, zona studiată se află în extravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu CF nr. 61189, nr. cad. 61189, CF nr. 59976, nr. cad. 59976 și CF nr. 59975, nr. cad. 59975, teren cu folosință actuală: pășune. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 9.225 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. 069/2023, elaborat de S.C. Explicit Architects S.R.L. prin șef proiect arh. Korodi Szabolcs, cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, Piața Majláth G. Károly, nr. 6. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 105 din 10.05.2022 și nr. 26 din 27.02.2024.

Termenul de valabilitate a PUZ-ului pentru această zonă este 10 ani.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun spre aprobare proiectul așa cum a fost inițiat.

Gheorgheni, 21.10.2024

Inspector
Székely Attila