



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



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA  
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209  
CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI  
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro

---

# PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL GHEORGHENI

**revizia 5 / aprilie 2018/ PROIECT NR. 312 DIN 2013**



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



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA  
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209  
CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI  
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro

**PUG GHEORGHENI: LISTA DE SEMNĂTURI**

Proiect nr. 312 din 2013, faza P.U.G., revizia 3 din februarie 2017

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC GENERAL - MUNICIPIUL GHEORGHENI**

Amplasament: **MUNICIPIUL GHEORGHENI, JUD.HARGHITA**

Faza : **P.U.G.**

Beneficiar: **MUNICIPIUL GHEORGHENI**  
PIAȚA LIBERTĂȚII, NR. 27, JUD. HARGHITA

Proiectant general: **LARIX STUDIO**

Șef proiect: ..... drd. arh. KÖLLŐ MIKLÓS

Manager proiect: ..... MADARAS PÉTER

Proiectat: ..... drd. arh. KÖLLŐ MIKLÓS

Proiectat, / desenat ..... arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



## PUG GHEORGHENI:

## BORDEROU

Proiect nr. 312 din 2013, faza P.U.G., revizia 3 din februarie 2017

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC GENERAL - MUNICIPIUL GHEORGHENI**

### Piese scrise:

- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 200 din 11.12.2013
- Avize obținute:
  - ANCPI: aviz de începere nr. 223/2013
  - S.C. GO SA: aviz nr. 148/19.02.2014
  - HARGAZ: aviz nr. 0786/22.04.2014
  - ELECTRICA S.A.: aviz nr. 147/11.02.2014
  - TELEKOM S.A.: aviz nr. 319/27.04.2017
  - ISU „OLTUL”: aviz nr. 2.922.037/20.02.2014
  - DSP HARGHITA: notificare nr. 1103/89/26.02.2014
  - TRANSELECTRICA: aviz nr. 5634/01.07.2014
  - DRDP BRAȘOV: aviz nr. 92/62723/04.11.2014
  - ROMSILVA–ParcNat.CheileBicazului:aviznr. 70/09.02.2015
  - ADM.Nat. Apele Romane: aviz nr. 15/16.06.2015
  - MINISTERUL CULTURII:aviz nr.26/U/06.02.2015
  - M.A.I. DIR.GEN. LOG.: aviz nr.3.923.845/26.10.2015
- Certificat de urbanism nr. 231 din 19.09.2016
  - ANIF: aviz nr. A09/20.03.2017
  - ROMSILVA HR.: aviz nr. 10746/10.04.2017
  - SNCFR BRAȘOV: aviz nr. 100/10.04.2017
  - SRI: aviz nr. 47.683/27.04.2017
  - M.A.D.R - OSPA -: aviz nr. 14/.2017
  - PARC NAȚ. CHEILE BICAZULUI: aviz nr.287/26.05.2017
  - OCOLUL SILVIC TULGHES: aviz nr.2450/16.06.2017
  - A.N.P.M. HR.: decizie privind emiterea avizului mediu. 1/07.06.2017
  - A.N.P.M. HR. aviz nr. 1/29.06.2017
  - MINISTERUL TURISMULUI: aviz nr.1121/04.10.2017
  - MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE: aviz nr. DT-5793/27.09.2017
  - CONSILIU JUDEȚEAN HARGHITA: aviz nr.15/11.08.2017
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism

## Piese desenate:

- 00 Plan de încadrare
- 01 Poziții kilometrice existente
- 02 Poziții kilometrice propuse
- 03 Analiza spațiilor verzi
- 04 Diagrama spațiilor verzi
- 05 Plan de încadrare natura 2000 – situație existentă
- 06 Plan de încadrare natura 2000 – situație propusă
- 07 Rețele drumuri europene/mobilitate urbană
- 08 Rețele drumuri europene
- 09 Spații verzi/Lista spații verzi
- 10 Mobilitate urbană
- 11 Destinații turistice
- CSS01 Configurația spațio-structurală
- M.I.01-  
M.I.15 Evoluția parcelarului / monumente istorice
- P.D.01 Situația existentă / disfuncționalități, trupuri Gheorgheni, Ciser, "Mocsár"
- P.D.02 Reglementări urbanistice, trupuri Gheorgheni, Ciser, "Mocsár"
- P.D.03 Proprietatea terenurilor, trupuri Gheorgheni, Ciser, "Mocsár"
- P.D.04 Reglementări tehnico-edilitare, trupuri Gheorgheni, Ciser, "Mocsár"
- P.D.05 Situația existentă / disfuncționalități, trupul Lacu-Roșu
- P.D.06 Reglementări urbanistice, trupul Lacu-Roșu
- P.D.07 Proprietatea terenurilor, trupul Lacu-Roșu
- P.D.08 Reglementări tehnico-edilitare, trupul Lacu-Roșu
- P.D.09 Situația existentă / disfuncționalități, trupuri Cianod, Vargatag, Covacipeter, Visafolio
- P.D.10 Reglementări urbanistice, trupuri Cianod, Vargatag, Covacipeter, Visafolio
- P.D.11 Proprietatea terenurilor, trupuri Cianod, Vargatag, Covacipeter, Visafolio
- P.D.12 Reglementări tehnico-edilitare, trupuri Cianod, Vargatag, Covacipeter, Visafolio



---

## PUG GHEORGHENI: MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 312 din 2013, faza P.U.G., revizia 4, decembrie 2017

### CUPRINS

---

#### 1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	6
1.2.	Obiectul lucrării	6
1.3.	Surse documentare	9

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.	Evoluție	10
2.2.	Elemente ale cadrului natural	16
2.3.	Relații în teritoriu	24
2.4.	Potențial economic	25
2.5.	Populația. Elemente demografice și sociale	30
2.6.	Circulația	32
2.7.	Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial	32
2.8.	Zone cu riscuri naturale	53
2.9.	Echipare edilitară	54
2.10.	Probleme de mediu	58
2.11.	Disfuncționalități	68
2.12.	Necesități și opțiuni ale populației	79

#### 3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1.	Studii de fundamentare	83
3.2.	Evoluție posibilă, priorități	84
3.3.	Optimizarea relațiilor în teritoriu	85
3.4.	Dezvoltarea activităților	87
3.5.	Evoluția populației	89
3.6.	Mobilitate urbană	93
3.7.	Organizarea circulației	97
3.8.	Strategia de dezvoltare spațială	97
3.9.	Intravilan propus. Zone funcționale. Bilanț teritorial	99
3.10.	Măsuri în zonele cu riscuri naturale	101
3.11.	Dezvoltarea echipării edilitare	101
3.12.	Protecția mediului	103
3.13.	Reglementări urbanistice	106
3.14.	Obiective de utilitate publică	109

#### 4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE 110

#### 5. ANEXE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC GENERAL - MUNICIPIUL GHEORGHENI
Amplasament:	MUNICIPIUL GHEORGHENI, JUD.HARGHITA
Faza :	P.U.G.
Beneficiar:	MUNICIPIUL GHEORGHENI, PIAȚA LIBERTĂȚII, NR. 27, JUD. HARGHITA
Proiectant general:	LARIX STUDIO S.R.L., MUN. GHEORGHENI, PIAȚA LIBERTĂȚII, NR. 8/A, JUD. HARGHITA

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni reprezintă strategia, cadrul de dezvoltare în perspectivă a unității administrativ-teritoriale și corelarea acestora cu strategiile elaborate în cadrul planificării spațiale a județului Harghita. PUG-ul realizat cuprinde analiza situației existente, reglementările și regulamentul local de urbanism pentru întregul teritoriu administrativ al Municipiului Gheorgheni, delimitat conform legii, atât pentru suprafețele de intravilan (localitatea de bază, localități componente, trupuri izolate), cât și cele din extravilan (terenuri agricole, forestiere, căi de comunicație, ape etc.). Planurile urbanistice generale (P.U.G.) au caracter de reglementare (caracter operațional) și răspund programului de amenajare spațială a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.

#### Scopul elaborării P.U.G.

- stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a municipiului Gheorgheni;
- utilizării raționale și echilibrate a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent);
- evidențierea fondului valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul localității;
- creșterea calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii, dotărilor aferente locuirii și serviciilor;
- fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- asigurării suportului reglementar (operațional) pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.

Planul urbanistic general (PUG) orientează aplicarea unor politici în scopul construirii și amenajării teritoriului municipiului, politici ce își propun, între altele, restabilirea dreptului de proprietate și implementarea unor noi relații socio- economice în perioada de integrare europeană, dar și păstrarea caracteristicilor locale și a tradițiilor în același timp. Materializarea propunerilor de amenajare spațială și dezvoltare urbanistică reglementate prin P.U.G. se face în timp, în funcție de fondurile prevăzute din bugetul propriu unităților teritorial administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau ale unor întreprinzători.

## Solicitări ale temei – program

- Cunoașterea cât mai bună a localității, prin culegerea de date și informații privind situația existentă și potențialul socio- economic al așezărilor componente ale municipiului, prin reactualizarea datelor și a planurilor, studiul relațiilor intra- și interurbane, prezentarea critică a situației existente;
- Actualizarea intravilanului municipiului, pe baza datelor topografice actualizate, a hărților de risc, luând în considerare evoluția localității, tendințele actuale, zonificarea teritoriului în funcție de fenomenele geografice; Completările intravilanului și reconsiderarea utilităților se vor realiza pe cât posibil în suprafețe compacte care să permită ușor dotarea cu echipări edilitare, de-a lungul drumurilor principale care le traversează, cât și a celor de legătură și exploatare.
- Se va studia teritoriul municipiului Gheorgheni, analizând și identificând posibilități de introducere în intravilan a acelor suprafețe care corespund, fără restricții și fără riscuri în ceea ce privește posibilitățile de construire, terenuri proprietate ale persoanelor fizice sau juridice.

## Conținutul Planului Urbanistic General

- disfuncționalități și priorități;
- dimensionarea amplasamentelor rezervate pentru construcția de locuințe în perspectivă, ținând cont de posibilitățile reale de urbanizare;
- dimensionarea amplasamentelor rezervate pentru zona industrială, ținând cont de posibilitățile reale de dezvoltare urbanistică;
- dimensionarea amplasamentelor rezervate pentru turism și agrement, precum și identificarea spațiilor verzi, ținând cont de posibilitățile reale de urbanizare;
- înstituirea zonelor de protecție pentru monumentele istorice și de arhitectură;
- corelarea propunerilor privind protecția mediului cu prevederile Planului Local de Acțiune Pentru Mediu, respectiv cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor al Județului Harghita;
- propuneri și reglementări urbanistice;
- obiective de utilitate publică și circulația terenurilor;
- echiparea tehnico- edilitară;
- Regulamentului Local de Urbanism pentru trupurile componente ale localității, reflectând ierarhizarea informațiilor și a datelor;
- Lista investițiilor (conf. Metodologia legii 350)

## Prevederi ale programului de dezvoltare

Municipiul Gheorgheni își propune la nivel strategic, la nivelul exercițiilor programatice realizate în ultimii ani să atingă un anumit grad de competitivitate a economiei, să îmbunătățească calitatea locuirii, să crească calitatea generală a vieții locuitorilor orașului în acord cu principiile dezvoltării durabile. Prima strategie de dezvoltare durabilă a municipiului a fost elaborată în anul 2006, iar în 2008-2009 s-a elaborat un plan integrat de dezvoltare urbană. În perioada 2013-2014 s-a realizat procesul de planificare a unei strategii actuale, pentru perioada 2014-2020, care se află în fază de aprobare. Prioritățile identificate în strategie sunt: dezvoltarea spațiilor publice, dezvoltarea serviciilor medicale de bază și a celor pentru vârstnici, îmbunătățirea confortului clădirilor publice, înființarea unui Fond de Eficiență Energetică, managementul de locuințe, realizarea unui perteneriar pentru un oraș verde, ameliorarea confortului blocurilor de locuințe, dezvoltarea vieții culturale, dezvoltarea agriculturii, a silviculturii, dezvoltarea mediului economic și a turismului, a serviciilor sociale etc.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE, STUDII

#### Surse documentare

- Lista investițiilor preconizate / portofoliu de proiecte centru –județul Harghita-municipiul Gheorgheni;
- Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Gheorgheni, 2006;
- Planul de dezvoltare integrată a municipiului Gheorgheni, 2009;
- Planul de Management Integrat al Parcului Național Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Planul de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și ariile naturale protejate anexe;
- Date statistice și evidențe de la Direcția Județeană de Statistică Harghita;
- Date, proiecte, planuri și evidențe puse la dispoziție de Consiliul Local Gheorgheni în domeniul ce privesc dezvoltarea localității;
- Planul Urbanistic General al orașului Gheorgheni, aprobat prin HCL nr. 27/2000;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean - PATJ Harghita;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Strategia Regională de Dezvoltare a Regiunii Centru;
- Lista monumentelor istorice județul Harghita;
- Ordinul Ministerului Culturii nr. 4075 din 27.12.2016 privind clasarea în Lista Monumentelor Istorice a Sinagogii cultului mozaic ortodox;
- Prima ridicare topografică a imperiului habsburgic (1763 - 1787);
- A doua ridicare topografică a imperiului habsburgic (1806-1869);
- A treia ridicare topografică (1869-1887);
- Ridicarea topografică a orașului Gheorgheni din 1910-1911 (realizat de Szesztay László);
- Ridicarea topografică maghiară din 1941;
- Planul urbanistic zonal al stațiunii Lacu-Roșu din 19431;
- Hărțile silvice;
- Hărțile ROSCI0027, ROSPA 0018, Natura 2000;
- Planurile de situație a rețelelor termice din cartierele de locuit a municipiului Gheorgheni, elaborate de Trilog Comserv, Tg.-Mureș;
- Plan coordonator rețea apă potabilă Gheorgheni;
- PT canalizare Gheorgheni, aprilie 2014;
- Planurile urbanistice zonale / de detaliu elaborate în perioada de valabilitate a PUG aprobat prin HCL nr. 27/2000;
- HCL 131/2014 privind realizarea centrului de colectare selectivă a deșeurilor, aferent proiectului „Sistem integrat de management a deșeurilor în județul Harghita”;
- HCL 132/2014 / închiderea depozitului de deșeurii neconform al municipiului Gheorgheni în cadrul proiectului „Sistem integrat de management a deșeurilor în județul Harghita”;
- HCL 74/2016: regulamentul privind stabilirea normelor locale de protecție a spațiilor verzi, organizarea, dezvoltarea și întreținerea acestora pe teritoriul municipiului Gheorgheni;
- HCL 97/2016: Registrul local al spațiilor verzi aparținând domeniului public al municipiului Gheorgheni;
- Vofkori György: Gyergyószentmiklós. Várostartörténet képekben. Gyilkos-tó+Békás-szoros, Editura Polis, Cluj-Napoca, 2004, ISBN 973 8341 28 0 (istoria orașului în imagini);
- Tarisznyás Márton: Gyergyó történeti néprajza, Editura Academică, Budapesta, 1994, ISBN 963 05 6691 5 (etnografia istorică Gheorghieni);
- Garda Dezső: Székely hadsereg és faluközösség, Editura Mark House, Gheorgheni, 1994 (organizarea militară și comunitatea secuiescă);
- Garda Dezső: Gyergyói örmények könyve, Editura Hadmúzeum Alapítvány, Budapesta, 2007, ISBN 978-963-87484-0-9, ISBN 978-963-87484-1-6 (Cartea armenilor din Gheorgheni);
- Garda Dezső: Gyergyószentmiklós, Editura Státus, Miercurea-Ciuc, 2007, ISBN 978-973-1764-23-8, ISBN 978-973-1764-24-5 (Gheorgheni);
- Orbán Balázs: A Székelyföld leírása, Budapesta, 1868 (descrierea Ținutului Secuiesc);



- Legislația în vigoare aplicabilă acestui domeniu

## Studii

- Suportul topografic al PUG – Documentație de reambulare topografică, realizată de Geoservice srl.;
- Studiu geotehnic și hidrogeologic realizat de Geo-Tech srl.;
- Studiu privind reorganizarea circulației motorizate și pietonale realizat de SABE srl. M-Ciuc;
- Studiul de fezabilitate pt. varianta de ocolire, elaborată de IPTANA s.a., CNADNR s.a.;
- Studiul hidrologic pentru determinarea zonei de protecție a captării apei pentru alimentarea cu apă potabilă a orașului Gheorgheni, realizat de către Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor;
- Studiul istoric, realizat de s.c. Larix Studio s.r.l.;
- Studiul de inundabilitate privind Stațiunea Lacu Roșu, A.N. Apele Române, realizat de către Administrația Bazinală de Apă Siret, Biroul Prognoze Bazinale, Hidrologie, Hidrogeologie;
- Proiectul de ecologizare a stațiunii turistice Lacu-Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism – etapa I: Sistem de alimentare cu apă, Sistemul de canalizare, realizat de Intergroup Engineering s.r.l. București;
- Expertiză tehnică la investiția: ecologizarea Stațiunii Turistice Lacu-Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism, etapa I: sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare;
- Studiu de fezabilitate: "Restaurarea ecosistemelor fragmentate și vulnerabile din Ariile Naturale Protejate ROSCI0027 și ROSPA0018. Aplicarea unor măsuri privind reducerea degradării habitatelor acvatice și terestre din arealul Lacului Roșu", elaborat de CP MED Laboratory s.r.l., București;
- Studiu de fezabilitate actualizat privind reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră și a stației de epurare în Municipiul Gheorgheni, proiectant Grup Arcons s.a. Brașov;
- Strategia de dezvoltare urbană a Municipiului Gheorgheni 2014-2020, realizat de CDC Consulting s.r.l., Miercurea-Ciuc;
- Raport de securitate Societatea Comercială Tohan s.a. / amplasament punct de lucru (depozit) Gheorgheni, jud. Harghita (extras).
- Plan de mobilitate a municipiului Gheorgheni - aproape de finalizare, realizat de Kontur s.r.l. M-Ciuc.

## CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIE

#### Date generale

Municipiul Gheorgheni este o așezare de rang II (municipiu cu rol de echilibru în rețeaua de localități) situat în partea estică a Transilvaniei, în partea nordică a Ținutului Secuiesc și în zona centrală a județului Harghita, la intersecția coordonatelor 46° 43' 12" latitudine nordică și 25° 35' 24" 36' longitudine estică. Cota așezării față de nivelul Mării Negre este de 810 m. Municipiul se întinde în partea estică a Depresiunii Giurgeului, pe cele două maluri ale pârâului Belchia, afluent de dreapta al râului Mureș, și are localități componente situate la est de oraș. Localitatea este învecinată la nord cu comuna Tulgheș, la nord-vest cu comuna Ditrău, la vest cu comunele Lăzarea și Joseni, la sud cu comunele Ciumani (într-o porțiune foarte mică), Suseni, respectiv Sândominic. La est se află limita administrativă a județului Harghita spre județul Neamț, cu localități care în de-alungul timpului s-au desprins de Gheorgheni (Bicaz, Dămuc, Corbu etc.)



imagini - <http://ro.wikipedia.org>.

Suprafața totală al municipiului este de 22050,77 ha, iar populația totală stabilă în **2012**, respectiv în 2002 a fost : **18377 loc.** / 20018 loc.

Intravilan conf. P.U.G. vechi	Intravilan conform P.U.G. propus	Creștere procentuală
1.374,30 ha.	1.512,28 ha.	9,22%

Reședința de municipiu este orașul Gheorgheni, număr total de așezări componente (5):

- Gheorgheni / în maghiară „Gyergyószentmiklós”, în germană „Niklasmarkt”: este orașul propriu-zis;
- Lacu-Roșu/ în maghiară „Gyilkos-tó”: este o „stațiune” turistică;
- Visafolio / în maghiară „Visszafolyó”: este un cătun;
- Vargatag / în maghiară „Várpatak” este un cătun;
- Covacipeter / în maghiară „Kovácspéter” este un cătun.

Rutier, Municipiul Gheorgheni se află la intersecția următoarelor drumuri:

- E578 / (DN 12): Sărăţel / Reghin / **Topliţa** / **Gheorgheni** / **Miercurea-Ciuc** / Sfântu-Gheorghe / Chichiş / (Braşov)
- DN12C: **Gheorgheni** / **Lacu Roşu** / **Bicaz** / este un drum naţional secundar din România, care traversează Carpaţii Orientali (Munţii Giurgeu, Munţii Hăşmaş şi Munţii Tarcău) de la Gheorgheni la Bicaz, trecând prin zona turistică Cheile Bicazului.
- DN13B: **Gheorgheni-Praid** / prin acest drum naţional se ajunge la DN 13 Braşov / Sighişoara (parte componentă a drumului european E 60)

Localitatea este traversată de calea ferată, linia Braşov – Sfântu-Gheorghe – **Miercurea-Ciuc – Gheorgheni – Topliţa** – Deva.

#### Funcţiunile dominante ale municipiului sunt:

- industrială – exploatarea şi prelucrarea lemnului, ţesătoria de stofe pentru mobilă, confecţii textile, industrie mică şi rămăşiţele unei vaste industrii metalice (dezvoltată în perioada socialistă), azi decăzute (IMG, IUPS);
- agro- industrială: abator şi prelucrarea cărnii;
- turism – atracţia principală este staţiunea Lacu-Roşu, dezvoltat lângă lacul de baraj natural, la 26 km de Gheorgheni, fiind aşezare componentă a municipiului. În vecinătatea lacului se află Cheile Bicazului. Trebuie să amintim zona de „agrement” de la km4, este o zonă cu căsuţe de vacanţă aflată la distanţă de 4 km de oraş) La 60 km de municipiul Gheorgheni se află staţiunea Praid - aici se găsesc salinele Praid, una dintre cele mai mari mine de sare din ţară şi Europa). În apropiere se poate schia în staţiunea Izvoru Mureşului (la 20 km), pe vârful Bucin (două părţi situate pe lângă drumul care face legătura cu Praid), la Ciumani (13 km de localitate, două părţi); la Valea Strâmbă există un şanţ pentru sărituri de schi. Pe vremuri exista o pârtie de schi olimpică în staţiunea Lacu Roşu. În apropiere se află Lăzarea (castelul familiei Lázár), staţiunile Borsec, la aproximativ 50 km, Tuşnad la aproximativ 90 km, Lacul Sf. Ana la 120 km;
- agroturismul;
- agricolă – creşterea animalelor / vezi studiul istoric;
- agricolă – creşterea plantelor, cartofii fiind cultivaţi în suprafeţe mari;
- servicii.

#### Principalele produse locale sunt:

- produse din lemn prefabricate: case din lemn (case din buşteni, case pe schelet de lemn), cabane, căsuţe şi mobilier de grădină;
- tâmplării din lemn;
- mobilier din lemn;
- finisaje din lemn; lemn brut pentru construcţii, cherestea;
- produse agricole: cartofi, grâu, secară;
- produse animaliere: lapte, carne, caşcaval maturat, ouă;

#### Gradul de echipare al municipiului:

- alimentarea cu apă potabilă este realizată în sistem centralizat şi fântâni individuale;
- există canalizare (sistem centralizat şi bazine vidanjabile);
- încălzirea este asigurată prin termoficare parţială centrală, în principiu în zona cartierelor şi încălzire cu lemne în majoritatea caselor.
- municipiul este racordat la sistemul electric naţional;
- acoperirea cu telefonie mobilă este asigurată pe toată suprafaţa zonelor locuite, cea fixă în Gheorgheni şi Lacu-Roşu;
- infrastructura: cale ferată, drum european, drum naţional.
- învăţământ: facultăţi (extensii), licee, şcoli generale şi şcoli profesionale, grădiniţe, creşe;
- sănătate: spital municipal, policlinică, dispensare umane, farmacii, îngrijire la domiciliu Caritas, refugiu pentru persoane fără domiciliu (Ora Internaţional), două cămine pentru bătrâni, două centre de îngrijire a copiilor abandonati (Ora Internaţional, Fundaţia Sf. Francisc).

## **Date privind evoluția în timp a unității teritoriale – administrative; Caracteristici semnificative ale teritoriului și localității, reperi în evoluția spațială**

Mențiuni documentare ale localităților municipiului:

- prima atestare scrisă a localității este din 1332 în dijelele papale;
- în 1463 apare în izvoarele scrise scaunul Gheorgheni;
- o diplomă a regelui Matia Corvin din 1466 amintește scaunul Gheorgheni ca scaun independent;
- pe portalul turnului bisericii romano-catolice Sf. Nicolae apare datarea 1492.
- Gheorgheni devine vicescaun al Ciucului din mijlocul secolului XVI;
- localitatea Gheorgheni în anul 1607 obține dreptul la două târguri mari, anuale, care vor fi ținute pe lângă târgul zonal de sâmbătă;
- comerțul devine atât de intens încât în 1619, Biserica Catolică interzice activitățile economice în timpul slujbelor. În această perioadă, conform datelor lustrei din 1616, 10% din localnici sunt „străini”, venetici stabiliți în localitate, care se ocupau de comerț și manufactură;
- primele familii de negustori armeni se stabilesc în 1637;
- Congregația Generală a Scaunelor Ciuc-Gheorgheni-Casin ordonă în 1643 ca în zilele de duminică și de sărbătoare „cei alți comercianți, calmari, armeni, adică oricine care aduce marfă în târg să nu îndrăznească vânzarea în timpul slujbei”. Armenii sunt organizați și administrați de Forumul Mercantil;
- odată cu organizarea grăniceratului secuiesc sub împărăteasa Maria Thereza (1762-1764) administrația în localitate devine și mai interesantă: treburile armenilor sunt coordonate de Forumul Mercantil, în cazul bărbaților apți pentru armată (bărbați între 18 – 50 de ani, cu un serviciu militar anual de 149 de zile) măsurile administrative sunt luate de către comandamentul austriac General Comando, iar pentru restul populației Scaunul Gheorgheni este cel îndreptățit. Din cauza serviciului militar de grăcinecer, mulți localnici emigrează în Bucovina și în Moldova;
- ridicarea topografică iozefină (prima ridicare topografică, în jur de 1787) indică existența zonelor Vargatag, Visszafolyó;
- în 1864 apare prima mențiune a localității Lacu Roșu sub denumirea Lacul Pietrii Roșii. Din 1936 este denumit oficial Lacul Roșu. Vechea denumire ungurească pentru lac a fost Veres-tó (Lacul Roșu), sub forma Gyilkos-tó (Lacul Ghilcoș / Ucigaș) apare prima dată în descrierea lui Orbán Balázs. Denumirea muntelui Ghilcoș apare de prima dată în 1773 ca teren al contelui Lazăr.

Pe prima ridicare topografică orașul este o așezare alungită, care se sprijină pe pârâul Belchia, urmând direcția drumului comercial spre Moldova, respectiv drumul sării spre Praid. Sunt figurate morile și joagărele de apă. Pe a treia ridicare topografică găsim un oraș dezvoltat și pe lățime. Dezvoltarea localității este condiționată de epidemia de ciumă din 1633, de pătrunderile turco-tătare, de distrugerile din 1707 când austriecii pârjolesc și jefuiesc depresiunea Giurgeului, de epidemia de ciumă din 1709, epidemiile dintre 1716-1719 când aproape 40% din populație dispare (moare sau emigrează), de epidemia de holeră devastatoare din 1873.

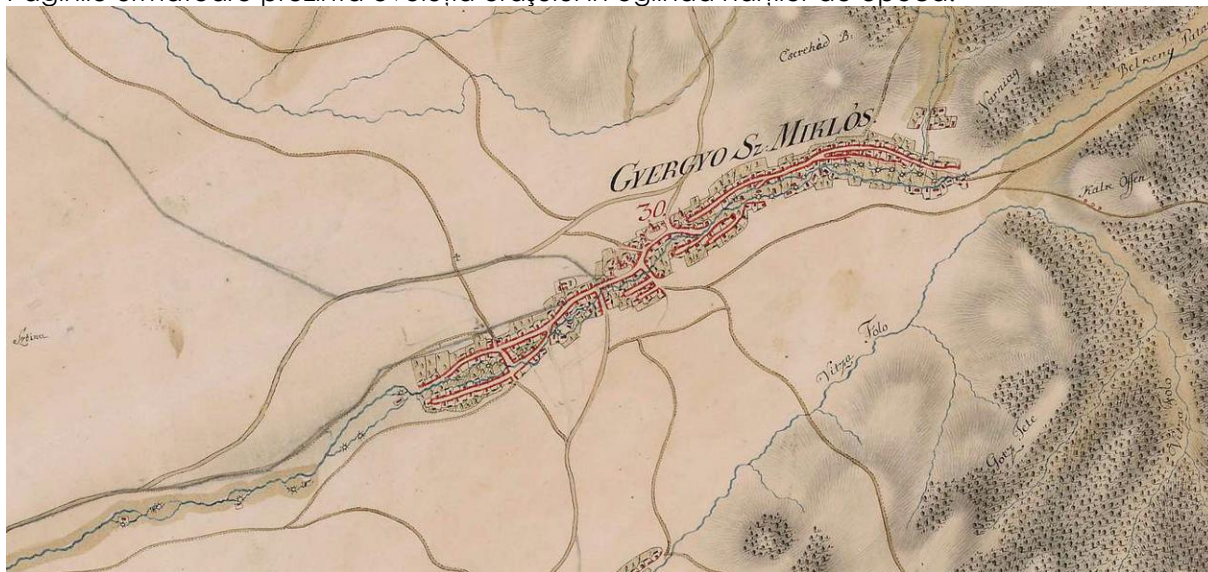
Din 1871 Gheorgheni renunță la rangul de oraș și alege condițiile fiscale mai favorabile a comunelor, iar în 1907 redobândește rangul de oraș. În 1907, odată cu realizarea căii ferate, vin foarte mulți muncitori străini în oraș, se încheie era transportului pe apă, a plutelor și a materialelor lemnoase, iar majoritatea transportatorilor căruțași rămân fără lucru. Totuși, începutul sec. XX este perioada marcantă în imaginea centrului. Localitatea din 1903 are iluminat electric public, fiind printre primele orașe din România care produce energie electrică.

Gheorgheni în oglinda săpăturilor arheologice:

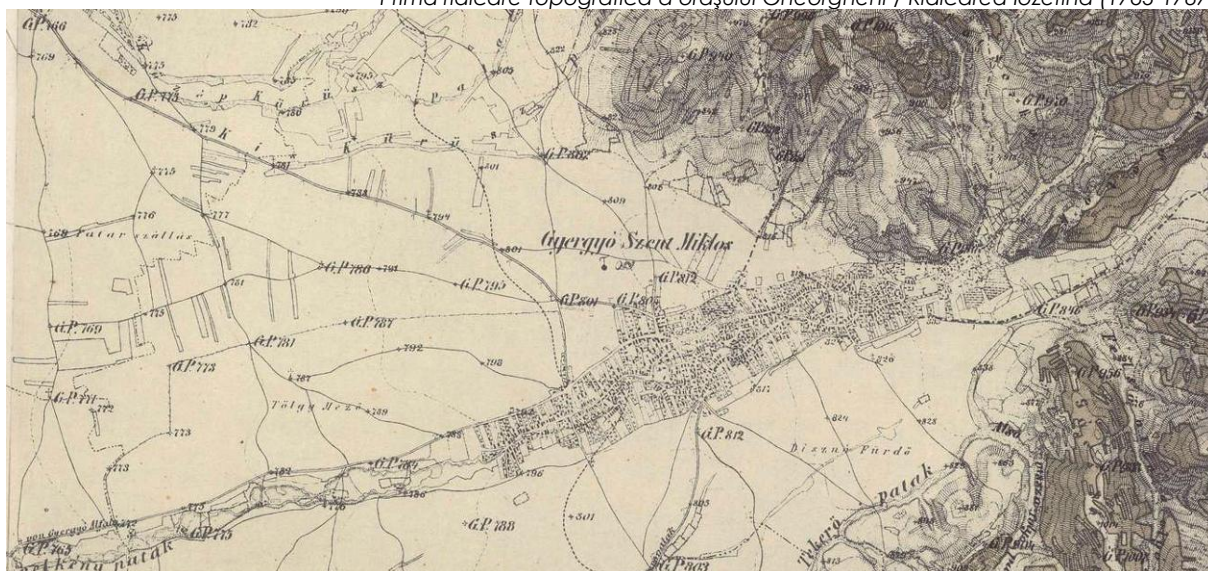
- săpăturile arheologice recente au confirmat existența bisericii gotice din 1492 – fapt confirmat și de studiul dendrocronologic .
- turnul bisericii respective este construit pe un cimitir, folosit în jurul anului 1260.



Paginile următoare prezintă evoluția orașului în oglinda hărților de epocă.



Prima ridicare topografică a orașului Gheorgheni / Ridicarea lozefină (1763-1787)

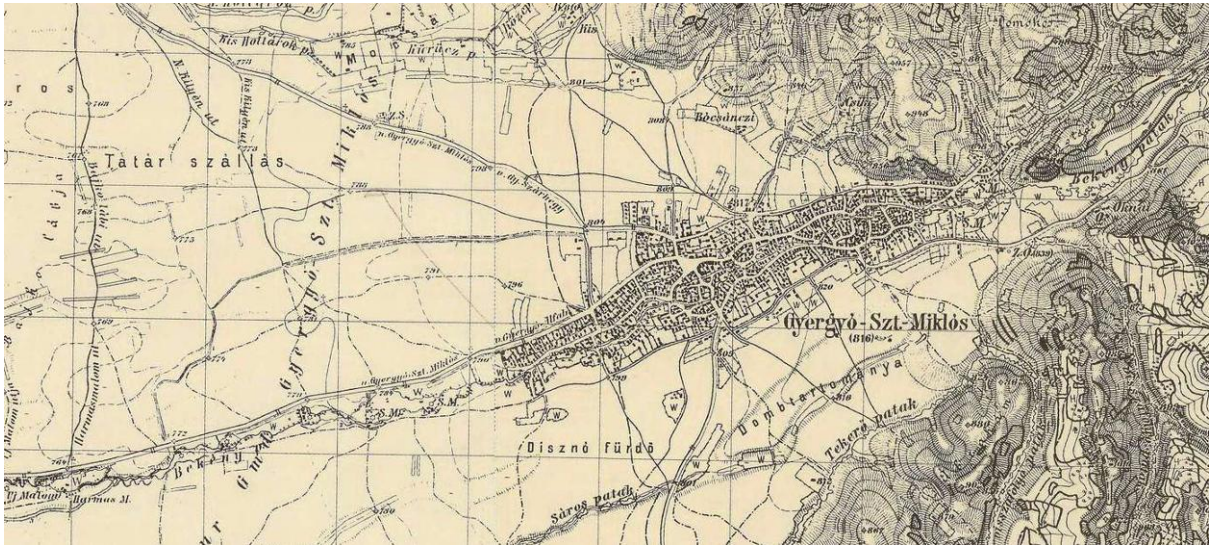


A doua ridicare topografică a orașului Gheorgheni / Ridicarea Franciscană (1806-1869)

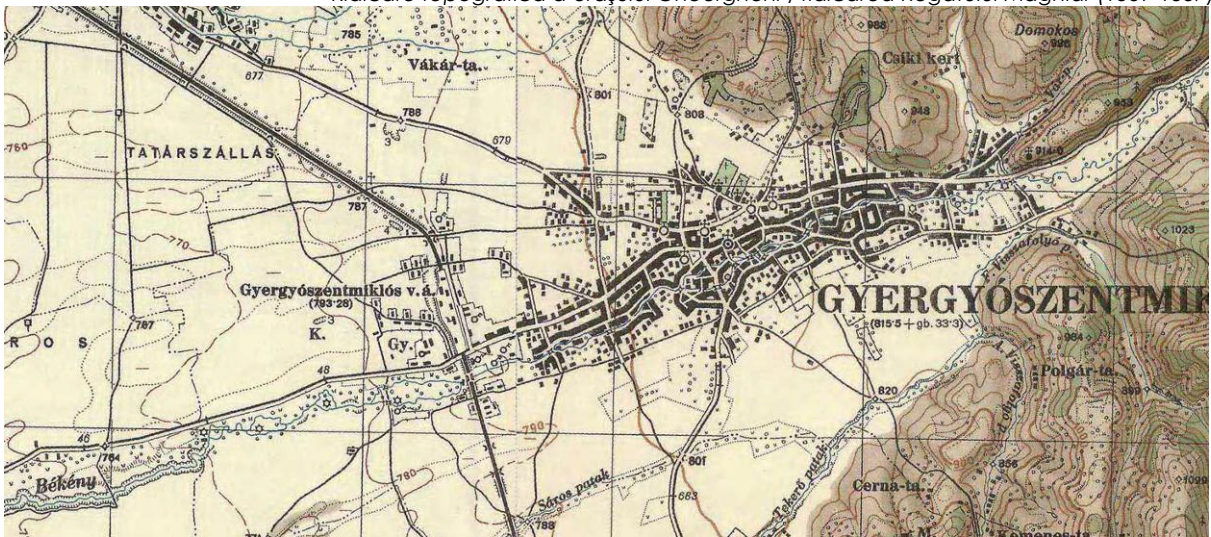


A treia ridicare topografică a orașului Gheorgheni / Ridicarea Franz-lozefiană (1869-1887)

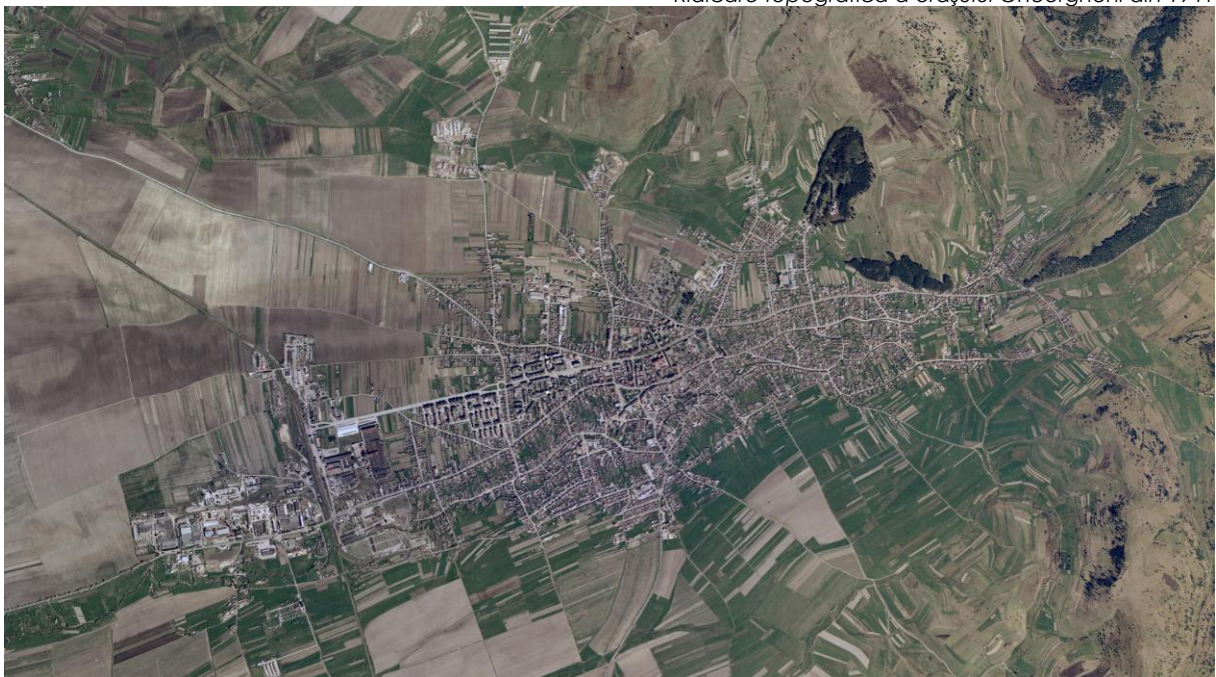




Ridicare topografică a oraşului Gheorgheni / ridicarea Regatului Maghiar (1869-1887)



Ridicare topografică a oraşului Gheorgheni din 1941



Municipiul Gheorgheni în prezent



## Situația existentă - din punct de vedere statistic

### Echiparea teritorială

▪ numărul clădirilor (2011):	3241
▪ clădiri cu locuințe (2011):	3223
▪ numărul locuințelor convenționale (2011):	7.398
▪ locuințe private particulare:	7.263
▪ locuințe de stat:	106
▪ locuințe ale cultelor religioase:	13
▪ numărul locuințelor dotate cu alim. cu apă potabilă:	6814 92,1%
▪ numărul locuințelor dotate cu instalație de canalizare:	6645 89,8 %
▪ numărul locuințelor dotate cu instalație electrică:	7.146 96,6 %
▪ numărul locuințelor dotate cu încălzire centrală:	4728 63,9 %

### Populația

▪ populația totală stabilă (2012):	18.377
▪ din care femei:	9459
▪ din care bărbați:	8918
▪ numărul gospodăriilor populației (2011)	6.667
▪ numărul mediu de persoane pe o gospodărie a populației (în 2012):	2,63
▪ persoane cu vârsta între 15-59 ani (2012):	11833
▪ persoane cu vârsta peste 60 ani (2012):	3796
(* 2011 – rezultate preliminare 2012 – rezultate definitive)	

### Învățământ

▪ grădinițe:	5
▪ creșe	1
▪ școli din învățământul primar:	4
▪ copii înscriși în grădinițe:	570
▪ elevi înscriși:	3.495
▪ elevi înscriși în învățământul primar:	892
▪ elevi înscriși în învățământul gimnazial:	739
▪ personal didactic:	338
▪ săli de clasă și cabinete școlare:	166
▪ laboratoare școlare:	14
▪ ateliere școlare:	13
▪ elevi înscriși în învățământul liceal:	1.276

### Cultură și artă

▪ biblioteci:	1
▪ teatru:	1

### Ocrotirea sănătății

- Spitalul și stația de salvare se găsesc în centrul orașului.

### Agricultură

▪ suprafață agricolă totală:	11.669,89 ha
▪ suprafață arabilă:	1.233,64 ha
▪ suprafață pășuni:	6.359,66 ha
▪ suprafață fânețe:	4.076,59 ha
▪ bovine:	1.519
▪ ovine:	3.834
▪ cabaline:	612
▪ porcine:	298
▪ păsări:	119.20

Poștă și telecomunicații	
▪ unități PTTR:	1
Turism, odihnă și agrement	
▪ unități de cazare:	52
▪ locuri în unități de cazare:	1991
▪ pensiuni:	18
▪ locuri în pensiuni:	549
▪ case de oaspeți	19
▪ locuri în case de oaspeți:	380
▪ hoteluri:	8
▪ locuri în hoteluri:	813
Dotări religioase	
▪ biserici+sinagogă:	8
▪ capele:	7
Societăți comerciale:	
▪ societăți comerciale cu răspundere limitată:	900
▪ societăți comerciale pe acțiuni:	15
▪ asociații:	17
▪ fundații:	24
▪ composesorate:	5
▪ cooperativă:	3

## 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Relieful

Formele de relief obiectiv determinate, legate între ele prin raporturi de poziție și geneza compun structura morfologică a teritoriului. Culoarul depresionar Giurgeu-Ciuc\* apare ca o zonă de discontinuitate geografică datorită mișcărilor tectonice care au fracturat fundamentul cristalin, apoi a erupțiilor vulcanice care au barat la vest zona și îngustării văilor Mureșului și Oltului în bazinele de acumulare ale Giurgeului și Ciucului, după retragerea mării plioгене. Toate au dus la crearea actualului relief tipic intracarpatic, cu o serie de culmi montane (Călimani, Gurghiu, Harghita, Ciomatu, Ciuc, Hășmașu și Giurgeu) care închid la interior o zonă coborâtă (600-850m), alungită pe direcția nord-sud, compartimentată în două sectoare depresionare: Giurgeu și Ciuc. Acest areal geografic se individualizează prin treptele morfologice clasice: crestele montane, versanții, piemonturile, terasele și luncile râurilor, de unde decurg procese și fenomene fizico-geografice și umano-geografice (climatul, rețeaua hidrografică, învelișul vegetal și edafic, activitățile umane, potențialul geodemografic, structura așezărilor, etc.). În cadrul Depresiunii Giurgeului se pot deosebi două sectoare morfologice: câmpia fluviolacustră Voșlăbeni-Remetea în sud și Podișul Subcetate-Toplița în nord, sectoare despărțite aproximativ pe linia localităților Ditrău-Remetea, de dealurile Senetea și Niraș. Vorbind la scara lanțului Carpaților Orientali depresiunile de baraj vulcanic Giurgeu-Ciuc descresc, ca altitudine, de la nord spre sud: începând de la 1100 m la Glod, ajungând în Giurgeu la 850-650m, Ciuc 750-600m. Municipiul se află la poalele munților Giurgeului de origine cristalino-mezozoică și este străjuit la N de vf. Prișca 1545 m, la E de vf. Fagul Înalt 1416 m, vf. Ciser 1364 m.

### Rețeaua hidrografică

Elementul cel mai important al municipiului este pârâul Belchia, care strânge apa pârâurilor Cianod, Visszafolyó, Várpatok. Pe vremuri, pe Belchia au funcționat 36 de mori și joagăre de apă, apa pârâului fiind ramificată în multe locuri din oraș. Pentru zona Hășmaș, sistemul



hidrologic și caracteristicile de bază a regiunii sunt determinate de relief, climă și condiții geologice. Creasta mai înaltă, vestică al Masivului Hășmaș este o cumpănă principală de ape, care delimitează bazinul râului Siret, situat în est, de bazinul râurilor Mureș, situat în vest, și Olt, situat în sud-vest. Râul Mureș izvorește din Munții Hășmașul Mare, curgând în direcția nord, culege pâraiele văilor. În Depresiunea Giurgeului, râul Mureș are o curgere mai înceată, prin urmare este mărginit de mlaștini, mai ales în zonele Voșlăbeni, Joseni și Remetea. Râul Olt izvorește din Munții Hășmașul Mare, la 15 km de izvorul râului Mureș, curge în direcția sud, traversează orașul Bălan, apoi ajunge în bazinul Ciucului de Sus. O altă sursă de apă a teritoriului este pâraul Bicaz, al cărui origine este strâns legată de inundarea lacului Roșu. Cantitatea de apă, care curge printr-un baraj natural, trece prin Cheile Bicazului și se varsă în râul Bistrița. Afluenții săi pe stânga sunt pâraiele Kupas, Lapos, Șugău, iar pe dreapta pâraiele Bicajel, Szurdok, Damuk. Apele sudice ale Masivului Hășmaș sunt colectate de afluenții din partea dreaptă al pâraului Bükkhavas și afluenții din partea stângă ai pâraului Jávárdi, apoi prin intermediul pâraului Hidegség se varsă în Trotuș.

## Clima

Climatul prezintă următoarele elemente caracteristice: temperatura aerului, umiditatea aerului, nebulozitatea, precipitațiile atmosferice și vântul. În culoarul depresionar Giurgeu-Ciuc\*, datorită lungimii nu foarte mari (110-120 km) și a lățimii relativ reduse (10-15 km), regimul elementelor climatice se caracterizează printr-o mare uniformitate. Elaborarea conceptuală a programelor și planurilor de amenajare și dezvoltare regională trebuie să înceapă cu evaluarea factorilor de risc climatic, deoarece elementele climatice pot influența pozitiv sau negativ, iar în cazul culoarului depresionar Giurgeu-Ciuc\* se observă că limitează foarte mult posibilitățile de dezvoltare a teritoriului. Clima este specifică depresiunilor intramontane, cu ierni lungi și geroase și veri răcoroase. Datorită altitudinii de peste 800 m și a munților înalți ce înconjoară depresiunea, valorile normale ale radiației solare și ale curenților de aer caracteristice pentru această zonă geografică suferă modificări. Este considerat unul dintre polii frigului din țară cu minime ce ajung și la -35 °C. Temperatura medie anuală este în jur de 6 °C, media zilelor cu ger depășește 160. În depresiune, iarna sunt frecvente inversiunile de temperatură, când datorită ceții frigul pune stăpânire pe oraș în timp ce în munții înconjurători este mai cald.

## Temperaturile

Condițiile climatice, influențate de morfologia și altitudinea reliefului contribuie la înscrierea depresiunii Giurgeu-Ciuc\* printre cele mai reci regiuni ale țării. Ca urmare a inversiunilor termice cauzate de bariera înconjurătoare, temperaturile medii anuale sunt în jur de 6° C, în luna ianuarie sunt cuprinse între -6°C și -10°C, iar în iulie variază între 16°C și 18°C. Temperaturile minime absolute sunt printre cele mai scăzute din România: -38°C la Joseni în 11 ianuarie 1963, -35°C la Gheorgheni în 11 februarie 1929. Astfel, temperatura aerului din regiune se caracterizează prin importante variații lunare, anotimpuale și anuale, fenomen ce contribuie la producerea ceții și a înghețului timpuriu toamna și a înghețului târziu primăvara. Înghețul se produce timp de 160-165 zile anual. Temperatura medie multianuală în Depresiunea Giurgeu pe o perioadă de observații cuprinsă între anii 1961-1997 a fost de 5,4°C la stația Toplița (665 m altitudine) și 5,1°C la stația Joseni (750 m altitudine), recent între anii 2002-2006 a fost de 4,7°C la stația Joseni.

Stațiunea Lacu-Roșu are un microclimat mai favorabil. Media anuală a orelor de strălucire solară este cuprinsă între 1700-1900. Temperatura medie anuală este de 8°C. Media cea mai scăzută de temperatură este de -7/-4°C, iar cea mai ridicată de 14-18°C. Temperatura apei vara poate atinge 22°C, primăvara, toamna 6-10°C. Iarna, lacul este acoperit de un strat de gheață gros de 60-70cm.

## Precipitațiile

Circulația predominant vestică și nord vestică a aerului determină ascensiunea forțată a maselor de aer pe versanții vestici și descendența lor pe cei estici, acestea din urmă conducând la destrămarea fronturilor și formațiunilor noroase.

Cantitatea medie multianuală de precipitații înregistrată în Depresiunea Giurgeu-Ciuc\* a fost de 616,3 l/m<sup>2</sup> la Toplița și 567,8l/m<sup>2</sup> la Joseni. Regimul anual al precipitațiilor pune în evidență un maxim pluviometric începând din luna mai, care ține până la mijlocul lunii august, cantitativ mai mult de jumătate din precipitațiile anuale cad în această perioadă. Lunile cele mai sărace în precipitații sunt ianuarie, februarie și martie. Precipitațiile medii anuale oscilează între 550-1000 mm care, cumulate cu apele provenite din topirea zăpezii pot pune în pericol suprafețe agricole. Circa 30% din cantitatea totală de precipitații cade sub forma de zăpadă, primele ninsori pot să apară deja în a doua decadă a lunii septembrie. Stratul de zăpadă are o importanță deosebită pentru protecția semănăturilor de toamnă și repartiția uniformă a umidității din sol acumulată în timpul iernii. Aceasta persistă în medie 120 zile/an. Grosimea medie a stratului de zăpadă variază de la 10- 30 cm, dar pe versanții și spațiul montan din estul depresionar grosimea poate depăși uneori 1 m.

## Vânturile

Din analiza datelor stațiilor meteorologice din culoarul depresionar este predominantă circulația V, SV și NV, aproape în toate lunile anului predomină calmul atmosferic.

Studiind roza vitezelor medii anuale ale vânturilor se constată că vitezele cele mai mari corespund în cea mai mare parte celor 8 direcții principale ale frecvenței vântului (N, NE, E, SE, S, SV, V, NV). Valorile medii anuale cele mai ridicate se constată la vânturile de vest (4,1m/s la Joseni) iar cele mai scăzute la vânturile de sud (1,5 m/s la Joseni). Dintre vânturile locale cu importanță asupra climei se impun: brizele de munte și de vale, acestea luând naștere datorită încălzirii inegale a spațiilor înalte și joase, fiind caracteristice numai pentru sezonul cald al anului, frecvența și viteza lor este mică, de unde rezultă impactul redus asupra zonei. În stațiunea Lacu-Roșu vânturile sunt moderate.

## Structura geologică

Carpații Orientali, teritoriu în care se circumscrie și culoarul depresionar Giurgeu-Ciuc\* poartă amprenta contactului dintre formațiunile vulcanice neogene din vest și formațiunile mezozoice (Depresiunea Giurgeu) din est, adăugând zona sedimentară din vatra depresiunii. Fundamentul cristalin al depresiunii Giurgeu-Ciuc\* este acoperit de formațiuni triasice, jurasice (calcare și gresii) și cretacice (fliș), peste care s-au depus aluviuni vulcanice și sedimentare, cu grosimi de 300-1000 m, colmatând cele două bazine de acumulare. Depozitele sunt reprezentate prin aglomerate, tufite, acumulări terigene cu cărbuni și material vulcanic. Strâns legate de formațiunile geologice sunt resursele subsolului, importante pentru economia locală sau regională cum ar fi: calcarele cristaline de la Lăzarea, Voșlobeni și Valea Strâmbă, nisipurile și pietrișurile din terasele Mureșului, toate în depresiunea Giurgeu. Masivul Hășmaș face parte din zona cristalo-mezozoică a Carpaților Orientali. Fundamentul lor are peste 4 miliarde de ani, peste care în evul mediu s-a depus un sediment maritim. Acest proces s-a desfășurat în felul următor: la sfârșitul erei paleozoice rocile cristaline, care acum alcătuiesc fundamentul Masivului Hășmaș s-au scufundat de-a lungul axei longitudinale (N NV-S SE), iar la marginea vestică, estică și sudică a Masivului s-au curbat. Așa s-a format o depresiune, ciclinalul Hășmașului, care imediat a fost inundată de marea erei Trias. În această eră s-au depus straturile sedimentare calcaroase. După C. Grasu acest proces s-a desfășurat în 6 cicluri, acestea au fost înlocuite de perioade în care fundul mării s-a ridicat, s-a uscat, straturile ajunse la suprafață s-au erodat. În regiunea Hășmașului sunt identificate de către literatura de specialitate două grupuri de cristaline. Cel bătrân, așa numitul "Seria-Rarău" s-a metamorfozat mai tare; este alcătuită din mezometamorfită, gneisuri și micașist, care sunt stratificate de migmatite și amfibolite. Această serie s-a format în era preistorică. (M.D. Codarcea 1967).

Pe marginea vestică a sinclinarului rocile seriei Rarău sunt mai largi, iar la marginea estică rocile apar în forme mai înguste. Rocile sale sclipitoare de la șisturile cu mică albă se găsesc în: Platoul Pongrac, pâraul Vereskő, Munții Calului, Ciofronca, Hășmașul Mare, Piatra Singuratică, Öcsém, Terchiu. Spre nord-est se înalță din aceste gneisuri stâncile Munticel, Licaș, Viț, și după Bistra Mică se înalță Piatra Roșie. Grupa mai tânără a cristalinelor este "Seria-Tölgyesi". Este formată din epimetamorfite, filite (șisturi cu sericit, șisturi verzi, șisturi grafitice), roci magmatice. Acest șir de straturi de 3 km grosime formează Munții Giurgeului. Apare în valea Békény, apoi ajunge la o grosime semnificativă în curbele drumului național spre platoul Pongrác, iar în zona estică (partea vestică a văii Domuk) are o grosime de numai 1-2 km. Literatura de specialitate determină apariția, începând de la sfârșitul erei proterozoice până la începutul erei paleozoice. În mod paradoxal, din punctul de vedere al încadrării spațiale, seria mai tânără Seria-Tölgyesi este situată mai jos, iar seria mai bătrână Seria-Rarău mai sus. Această ordine inversă s-a format în timpul stratificării cu 360 de milioane de ani în urmă, când o serie de mișcări de stratificare cu direcția V-E a împins stratul mai bătrân pe cel tânăr. Era mezozoică este alcătuită din formațiunile perioadelor Triasică, Jurassică și Cretacică. Straturile triasului se pot vedea pe suprafață, începând din partea vestică a Munților Hășmaș până la Lacul Roșu. Se manifestă în două feluri: instalații normale și instalații secundare, încorporate în sedimente. Triasul Inferior apare pe filitele cristaline de tip Rarău, și ca orice transgresiune, începe cu conglomerate mici. Pe acest strat se depune unul de nisip de cuarz și de gresie, care sunt întrerupte de straturi de calcar. Grosimea este maxim 20 de m. Triasul Mijlocie este alcătuit de dolomite și de calcar. Acesta este stratul cel mai important al perioadei Trias, care atinge o grosime de 400 m. Este alcătuit din roci de culoare albă, fisurile fiind umplute de detritus. Acest strat formează și stâncile Munților Hășmașul Mare-Öcsém. Rocile perioadei Triasul Mijlocie apar și pe partea estică a sinclinei, pe creasta care desparte văile pâraielor Bicajel și Domuc. Rocile perioadei Triasul Superior sunt alcătuite din cremene roșiatice și calcar alb și galben. Apare mai ales în jurul Lacului Roșu, pe Piatra Ghilcoș, de-a lungul pâraului Oii, pe panta vestică a văii Domuc și în stâncile platoului Öcsém. Extinderea stratelor s-a oprit la sfârșitul perioadei Triasul Superior. Seria de straturi a perioadei Jurassic începe cu formațiunile liasului. Straturile sunt alcătuite din șisturi argiloase, culoarea roșie, câteodată verzuie, și în partea superioară din straturi calcaroase cu fisături. Nu alcătuiește un așternut permanent. Apariția cea mai cunoscută este la pâraul Frumoasa, la șaua între Piatra Singuratică și Platoul Öcsém. Fauna de moluște este bogată: fosile de ammonites, belemnites, scoica, melc, și de coral. Seria de straturi a fiurei inferioare este alcătuită din calcar roșiatic, câteodată galben și din dolomit calcaros. Apare pe dealul Pietrei Ghilcoș, pe versantul vestic al Muntelui Cohardul Mare, și pe dealul Munții Calului. Seria de straturi a Fiurei Superioară este formațiunea cea mai importantă a sinclinei Hășmașul Mare, fiindcă imenși pereți calcaroși ale Lacului Roșu și Cheile Bicazului s-au format în această perioadă. Seria de straturi începe cu un strat de silexite. Aceasta apare în versantul vestic a Pietrei Ghilcoș, în șaua Cohardului Mare și Cohardului Mic. Apariția cea mai cunoscută este la pâraul lavard. Următoarea serie de straturi are o grosime de 20 m. Este alcătuit din calcar roșiatic și cremene gri-verzui. În această serie de straturi găsim cea mai bogată arie de fosili. Cea mai importantă fosile este *Aspidoceras acanthicum* (specie ammonites). Teritoriul de răspândire: partea inferioară a Pietrei Ghilcoș și a Cohardului Mic, marginea platoului Câmpul Alb, și partea inferioară a Munțiilor Hășmașul Mare și Platoul Öcsém. Următoarea serie de straturi, care s-a depus continuu pe depozitul anterior, are o culoare de gri-albui sau roz-gălbui; calcar plin roșiatic. Această rocă frumoasă reprezintă etajul Barrem-Apt. Rocile ei sunt microcristaline; și apar în Munții Hășmașul Mare, Ecem, Hășmașul Negru și în Piatra Ghilcoș. Această serie de straturi, a căror grosime este mai mult de o sută de metri, formează și Piatra Altarului și Bardocz. Seria de procese geologice nu ar fi completă, dacă nu am menționa că rocile sedimentare care formează sinclina au fost rupte în mai multe zone de roci vulcanice. Apariția lor indică prezența mai multor rupturi, în urma cărora au ajuns la suprafață roci magmatice. Sunt alcătuite din melafir și diabaz bazic metamorfic. Timpul formării este sfârșitul perioadei Cretacicul Inferior. Melafire și diabaze se pot găsi în valea pâraielor Bicajel și Oii, sub Piatra Altarului. Seismicitatea zonei conform P100-1/2013, întreaga zonă se încadrează în zona seismică cu  $ag = 0.15g$  și perioada de colț este  $T_c = 0.7s$ .

## **Fenomenele geomorfologice de risc**

Procesele geomorfologice ce se desfășoară în prezent în spațiul Depresiunii Giurgeu sunt determinate în mare parte de fenomenele care se manifestă în zona montană adiacentă. Riscurile apar în urma amplificării fără precedent în etapa actuală a proceselor de versant, mai ales în arealul bazinelor hidrografice torențiale. Aceste procese ridică probleme de ordin geografic, ecologic, economic și social. Torentialitatea accentuată duce la formarea de diverse organisme torențiale (șiroiri, ogașe, rigole, ravene) în sectoarele superioare ale cursurilor de apă cu caracter permanent, torențialitatea descrește ca intensitate în sectoarele mijlocii și inferioare, consecințele cele mai dezastruase aparând la baza versanților unde datorită schimbării bruște a pantei profilului longitudinal, apele se revarsă și își depun aluviunile. Densitatea organismelor torențiale variază în funcție de gradul de acoperire cu vegetație, cantitatea și distribuția în timp a precipitațiilor și intervenția factorului antropic. Astfel, pe fațada estică a culoarului depresionar, densitatea rețelei hidrografice și a organismelor torențiale au valori mult mai ridicate datorită pluviozității accentuate dar și din cauza exploatărilor forestiere iraționale. Dintre cauzele majore ale apariției și dezvoltării proceselor torențiale în arealul Giurgeului amintim: defrișările și transformarea covorului vegetal spontan, pășunatul abuziv și modul defectuos de gospodărire a fondului funciar arabil. Aceste riscuri și disfuncționalități geomorfologice pot fi evitate sau remediate prin aplicarea concretă a unor măsuri și lucrări de prevenire și combatere a proceselor torențiale și erozionale. Rocile calcaroase care formează Masivul Hășmaș s-au depus în evul mediu. În timpul formării depunerea sedimentelor s-a oprit de mai multe ori, Masivul s-a înălțat sau s-a scufundat, s-au produs fisuri și rupturi imense. Asta s-a întâmplat între triasul superior și jurasic inferior, când teritoriul s-a înălțat și a început eroziunea. Procesul a fost urmat de o scufundare, apoi s-a continuat formarea sedimentelor. Înălțările s-au continuat și în era imediat următoare. În era nouă înălțările, rupturile, dislocările etc. s-au condus la formarea Masivului de azi. În regiunile înălțate deodată cu eroziunea s-au început și procesele de carstificare.

## **Fenomenele climatice de risc**

Inversiunile de temperatură și scurgerea gravitațională a aerului rece de pe versanți către fundul depresiunii, pot determina scăderi foarte accentuate ale temperaturii aerului, uneori chiar sub  $-30^{\circ}\text{C}$ , apariția ceții persistente, mai ales în lunile de iarnă. Ceața se instalează mai ales în lunile de toamnă și creează o stare de disconfort pentru organismul uman și are efecte negative asupra traficului rutier. Numărul mediu anual de zile cu ceață este de 60. Chiciura cu o frecvență mai redusă, înregistrează o medie de 35-45 zile pe an, cu frecvență maximă în noiembrie-decembrie și o frecvență minimă în ianuarie-februarie când pe fondul unui timp calm și geros, cu temperaturi sub  $-20^{\circ}\text{C}$ , se formează chiciura moale. Aversele de ploaie și grindină și-au sporit frecvența și intensitatea în ultimii 20 ani, grindina se produce în medie 4-6 zile pe an, în plină perioadă de vegetație a plantelor de câmp (cartofi).

## **Fenomenele hidrice de risc**

Încălzirea vremii iarna declanșează topirea zăpezii din spațiul montan înalt care generează creșterea excesivă a debitelor pâraielor și inundarea ariilor învecinate, procesul fiind amplificat de faptul că solurile și unele organisme fluviale sunt înghețate. Aversele de ploaie, cu cantități mari de precipitații căzute într-un interval scurt de timp, mai ales în lunile iulie-august, solurile sunt destul de intens îmbibate cu apă, frecvența acestora este tot mai mare din cauza despăduririlor masive din perimetrul bazinelor torențiale și a sedimentării tot mai intense a albiilor.

## Potențialul biopedogeografic

Vegetația caracteristică este cea de conifere, predominante fiind pădurile de molid (*Picea excelsa*), restul de larici (*Larix aeuropa*) și de brad (*Abies alba*). Este răspândită, de asemenea, vegetația ierboasă de pășune și fânețe montane secundare, instalate în locul pădurilor de molid, în care predomină păiușul (*Festuca rubra* v. *fallax*), țepoșica (*Nardus stricta*) etc., precum și o vegetație de mlaștini eutrofe și oligotrofe (tinoave) cu o vegetație caracteristică (*Sphagnum*). Se întâlnesc pe alocuri specii de mesteacăn pitic (*Betula nana* și *Betula humilis*), alun (*Alnus viridis*) și tisa (*Taxus baccata*). Pe fânețe cresc mai multe specii de vulturici. La cele actuale amintite, se pot adăuga plantele mocirlelor: papură (*Typha*), rogoz (*Carex acutiformis*), trestie (*Phragmites australis*); plantele câmpiilor: mesteacănul (*Betula*), ulmul (*Ulmus*), paltinul (*Acer*), frasinul (*Fraxinus*), alunul (*Corylus*). La toate acestea mai trebuie să adăugăm: clopoțelul (*Campanula napuligera*), turița mare (*Agrimonia eupatoria*), aliorul (*Euphorbia cyparissias*), măcrișul iepurelui (*Oxatis acetosella*), trifoiul sălbatic (*Trifolium pratense*), ferigi (*Dripoteris filix mas*), fragi (*Fragaris vesca*), zmeura (*Rubus idaeus*), murele (*Rubus fruticosus*), coacăza roșie (*Ribes rubrum*) etc. Plantele medicinale și aromatice există într-un număr foarte mare, utilizate în medicina populară sau în arta culinară, având tradiții de secole. Trebuie să amintim plantele ocrotite din Parcul Național Cheile Bicazului– Hășmaș, menționate mai în față. Fauna cunoaște aici o bogăție deosebită, atât în specii de vânat mare: ursul brun (*Ursus arctos*), cerbul carpatin (*Cervus elaphus carpathicus*), căprioara (*Capreolus capreolus*), lupul (*Canis lupus*), mistrețul (*Sus scropha*), precum și vânat mic: pisica sălbatică (*Felis silvestris*), râsul (*Lynx lynx*), veverița (*Sciurus vulgaris*), numeroase specii de păsări: cocoșul de munte (*Tetrao urogallus*), cocoșul de mesteacăn (*Lyrurus tetrix*), alunarul (*Nucifraga caryocatactes*), uliul păsărar (*Accipiter nisus*), mierla (*Turdus merula*) și multe altele, precum și diferite specii de rozătoare, pești (păstravul - *Salmo trutta labrax* m. Forio), nevertebrate (lepidoptere, insecte) etc.

## Fenomenele de risc biopedogeografice

Dintre formele de risc asupra vegetației remarcăm o serie de procese care au dus la schimbarea asociațiilor vegetale de-a lungul timpului, cum ar fi:

- incendiile naturale sau cele provocate antropice sunt considerate factori cu efect distrugător asupra vegetației;
- procesul de despădurire, poate fi considerat cea mai profundă intervenție umană asupra mediului geografic din zonă, care a condus treptat la restrângerea dramatică a arealului forestier cu efecte în lanț asupra tuturor componentelor: modificarea condițiilor microclimatice și topoclimatice, modificarea regimului de curgere a apelor, rărirea până la dispariție a unor specii de plante și animale, accelerarea procesului de eroziune a solului, creșterea cantității de CO<sub>2</sub> liber în arealele decopertate de vegetație;
- pășunatul excesiv poate duce la modificarea ciclului vegetal al plantelor, la modificarea diversității speciilor, reducerea dimensiunilor agregatelor din sol, terenul decopertat de vegetație poate duce la degradarea solului;
- solul ca produs natural de sinteză suferă permanent un impact puternic și constant din partea omului și a societății umane. Dintre intervențiile antropice care afectează profund structura solului și proprietățile acestuia se numără activitățile agricole (creșterea animalelor, cultura plantelor și pășunatul intensiv). Modificările majore pe care omul le-a introdus la nivelul solurilor sunt cele de natură chimică (salinizarea, lateritizarea), structurală (compactizarea), hidrologică (intervenții ce conduc inevitabil la înmlăștiniri și destabilizarea fizică a solului (eroziunea solului).

### Solul

În zona Gheorgheni se găsesc tipuri variate de soluri:

- terenuri inundabile în zona pârâurilor;
- soluri brune argiloiluviale, leșietice și măloase pe dealuri;
- soluri negre, fără pământ vegetal sau maro, puțin leșietice pe versantul munților;
- soluri de pădure în zona muntoasă.

Majoritatea solurilor au fertilitate medie sau scăzută.

## Elemente geografice definitorii

Munți (în paranteză denumirea în maghiară):

- vârful Pricske;
- muntele Csobot (Csobothegy);
- m-ții Likas;
- muntele Suhardul Mic (Kis-Cohárd);
- muntele Suhardul Mare (Nagy-Cohárd);
- munții Podu Calului;
- m-ții Kis-Havas;
- vârful Csíki-Bükk;
- muntele Ucigaș.

Râuri, pârauri, lacuri, fântâni definitorii (în paranteză denumirea în maghiară):

- pâraul Belchia (Békény);
- pâraul Visafolio (Visszafolyó);
- pâraul Cetății (Vár-patak);
- Lacu-Roșu (Gyilkos-tó);
- pâraul Cianod (Csanód);
- pâraul Verescheul (Roșiul) / Vereskő ;
- pâraul Licoșiul (Likas);
- pâraul Oii (Juhpatak);
- pâraul Suhardul (Cohárd);
- pâraul Ucigașiul (Gyilkos) ;
- izvorul Szarvas.

Valori naturale, zone protejate (zone cu vegetatie specială, specii protejate etc.)

- rezervația dendrocronologică Grădina Csík;
- aria de protecție specială avifaunistică ROSPA 0033 „Depresiunea și Munții Giurgeului”;
- aria de protecție specială avifaunistică ROSPA 0018 „Cheile Bicazului -Hășmaș”;
- aria de conservare specială ROSCI 0027 „Cheile Bicazului -Hășmaș”;
- parcul național Cheile Bicazului – Hășmaș / Lacul-Roșu, avenul Likaș etc.;
- taxoni de plante superioare dintre care numeroase specii de endemisme carpatice: *Astrogalus pseudopurpureus*, *Centaurea carpatica*, *Dianthus spiculifolius* (Garofița albă de stânci sau Barba ungurului);
- forme rare: *Juniperus sabina*, papucul doamnei, *Leontopodium alpinum* (floarea de colț), sângele voinicului, etc.;
- *Rupicapra rupicapra* (capra neagră), *Tetrao urogallus* (cocoșul de munte);
- *Cottus gobio* (zglăvocol).

Capele, cruci, monumente, poduri, cătune, băi, ziduri de sprijin, rezervoare, locul unui eveniment aflate în extravilan.

- capelele Sf. Ana, calvaria spre capelele Sf. Ana;
- capela Inima lui Isus / cetatea Both;
- vama Pricske;
- monumentul din „Gac-oldal”.

Denumiri zone în extravilan, zona Gheorgheni:

- Both vára;
- Domokos tető;
- Csere tető;
- Csere oldal;
- Kopaczok tanyája;
- Erős-csere;
- Dobribán kert;

- Tóketemető;
- Akasztó;
- Mocsár;
- Tölgymező;
- Békény mejéke;
- Disznóferedő;
- Sárospatak;
- Domb tartománya;
- Visszafolyó;
- Céna Károlynál;
- Ábrahám domb;
- Gac-dűlő;
- Gac-bütü.

Denumiri zone în extravilan, zona Visafolio / Visszafolyó:

- Céna Károlynál;
- Ábrahám domb;
- Bogdán tanya;
- Kék-oldal;
- Vas-kő.

Denumiri zone în extravilan, zona zona Vargatag / Várpatak:

- Rez;
- Várbükk;
- Lecsenkák kertje;
- Pál Márton tető;
- Mórébükk;
- Jakabék;
- Bodorék.

Denumiri zone în extravilan, zona Covacipeter / Kovácpéter:

- Magasbükk pusztája;
- Magasbükk teteje;
- Meggyes-nyak;
- Karácsony-kert;
- Kovácpéter havas;
- Kovácpéter-tető;
- Sóvető;
- Szánduly-sarka.

### **Lucrări de îmbunătățiri funciare**

Pe teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni există suprafețe mici amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, reprezentate pe Planul de Încadrare în teritoriu, în extravilan. Aceste zone reprezintă aprox. 15% din suprafața teritoriului administrativ, situându-se predominant în partea mediană, piemontană a teritoriului.

\* - analiza integrează elemente inclusiv dintr-un studiu la nivel regional Giurgeu Ciuc

## 2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU

### Relații la nivelul intralocal

Orașul Gheorgheni este legat de stațiunea Lacu-Roșu prin DN12C (Gheorgheni – Lacu-Roșu – Biczaz) distanța dintre localități fiind de 26 km. Zona cu trupuri Kovácspéter este legat de localitate de DJ 125A (Bălan-km4-Gheorgheni), care se află în prezent în stare deplorabilă. Vargatag/Várpatak, Ciser/Csiszér și Visafolio/Visszafolyó sunt legate de oraș prin intermediul unor drumuri de pământ în stare destul de bună. În zona Cianod/Csanód recent s-a realizat asfaltarea drumului forestier, trupul Mocșár fiind legat de localitate printr-un drum betonat.

### Relații la nivelul interurban

Datorită poziției geografice, municipiul se situează la intersecția vechiului drum comercial spre Moldova, drumul sării dinspre Praid și drumul comercial de-a lungul Mureșului. Azi aceste trasee transformate în culoarul de dezvoltare de rangul I (drum european), culoarul de dezvoltare de rangul II, favorizează legături și relații importante :

- E 578 / DN 12: Sărățel / Reghin / **Toplița / Gheorgheni / Miercurea-Ciuc** / Sf.Gheorghe / Chichiși
- DN12C: **Gheorgheni-Lacu Roșu-Biczaz**
- DN13B: **Gheorgheni-Praid**

Localitatea este traversată de calea ferată, linia Brașov / Sfântu-Gheorghe / Miercurea-Ciuc / Gheorgheni / Toplița / Deva.

### Optimizarea relațiilor în teritoriu

Culoarul de dezvoltare de rangul II este caracterizat de următoarele trăsături:

- căi de comunicație de importanță națională, județeană și comunală;
- localități de tip rural cu centre intercomunale polarizatoare monofuncționale;
- suprafețele antropizate sunt subordonate celor naturale.

Culoarul de dezvoltare de rangul I este caracterizat de următoarele trăsături:

- drum european.

Dispoziții directe:

- infrastructură și echiparea cu utilități conform rangului de culoar;
- dezvoltarea specificului localităților;
- orientarea către activități economice care să dezvolte centrele polarizatoare, să le confere stabilitate și independență (stabilizarea populației);
- orientarea către activități economice care să susțină dezvoltarea identității localității și să se bazeze pe potențialul local (turism rural, activități meșteșugărești, artizanat, agricultură);
- dezvoltarea infrastructurii de specialiști adecvați specificului localității;
- structurarea de regulamente protective pentru patrimoniul natural și construit (inclusiv măsuri de protecția mediului).

### Centre și arii polarizatoare

Determinarea zonelor de influență ale orașelor se poate realiza în funcție de:

- aria de proveniență a forței de muncă;
- aria de cooperare industrială;
- aria de aprovizionare cu produse agroalimentare;
- aria de influență comercială;
- aria de influență social-culturală.

Puterea de polarizare a municipiului Gheorgheni cuprinde compartimentul sudic al depresiunii Giurgeu și aria montană adiacentă, de la pasul Izvoru Mureșului și până la nord de Ditrău, însumând o suprafață de 1125 km<sup>2</sup>.



Acesta are o putere de polarizare de 0,99 și exercită atracție asupra comunelor Ditrău, Remetea, Lăzarea, Joseni, Ciumani, Suseni și Voșlăbeni. Interferențe apreciabile cu alte zone de influență se resimt, în special în zona Lacu Roșu și în mai mică măsură în spațiul învecinat cu aria de influență a municipiului Toplița.

## 2.4. POTENȚIAL ECONOMIC

### Nivel de dezvoltare economică; Premisele economico-sociale - Caracteristici generale

Starea economico-socială actuală este destul de precară, regiunea depresionară Giurgeu-Ciuc\* în momentul de față își caută modelul economic, care se conturează să fie o revenire la o agricultură tradiționalistă și la produse meșteșugărești, utilizarea acestor tradiții, precum și a peisajului în turism. Industrializarea forțată din perioada socialistă nu a putut fi susținută în anii 1990-2000, practic această ramură a murit. Numai exploatările de lemn și industria lemnului au supraviețuit și s-au dezvoltat într-o oarecare măsură, precum și industria ușoară de tip textile pentru mobilier, confecții din textile.

Cauzele principale care contribuie la nivelul scăzut al performanțelor economice din momentul de față sunt:

- condițiile fizico-geografice nefavorabile, în special cele climatice, care nu permit dezvoltarea unei agriculturi performante cu o structură diversificată, o însemnată parte a veniturilor administrațiilor locale și a populației din zonă sunt consumate pentru a face față iernilor lungi și foarte geroase (5 luni/an);
- lipsa unei concepții clare și a unor programe pe termen scurt, mediu și lung, la nivel regional și pe localități, fundamentate științific, profesional și cu un grad de fezabilitate;
- lipsa unor concepții viabile care să reglementeze problema extrem de gravă a suprafețelor forestiere din regiune, a exploatărilor necontrolate și a problemelor legate de materialul lemnos;
- nivelul redus al colaborării la nivelul administrațiilor locale din regiune în vederea realizării unor proiecte comune;
- lipsa unor investiții concrete care să diversifice oferta de valorificare a potențialului economic și turistic al regiunii;
- starea precară a rețelei de drumuri;
- lipsa alimentării cu gaz pentru multe localități din culoarul Giurgeu-Ciuc\*;
- mentalitatea conservatoare a unui segment al populației, orientată spre tradiție și o mare doză de neîncredere față de transformările rapide a structurilor economice și sociale din întreaga țară.

### Activitățile socio-economice

- **primare** - desemnează primele activități ale omului pentru procurarea celor necesare existenței, agricultura, silvicultura, exploatarea materialelor de construcții și extracția primară a minereurilor;
- **secundare și terțiare** - reprezintă activități derivate ale sectorului primar și valorificarea produselor acestuia, industria, transporturile, turismul, educația, cultura, cultele, ocrotirea sănătății, etc.;

În acest sens se menționează că în municipiu multe firme mici și mijlocii se ocupă cu exploatarea forestieră și prelucrarea lemnului, în cadrul unor microintreprinderi, produsul final fiind construcții din lemn, tâmplării, finisaje din lemn. Acest lucru este o culoare aparte în structura economică a zonei, predominant de sectorul primar, este vorba despre agricultură, silvicultură, exploatarea și valorificarea resurselor subsolului importante pentru economia locală și pentru activitatea din construcții, precum și colectarea și valorificarea produselor auxiliare ale pădurii.

Terenurile cele mai optime pentru cultura plantelor sunt cuprinse între 650-800 m altitudine, condițiile climatice indică o zonă ecologică optimă pentru unele culturi, cum ar fi cartofii, leguminoasele cu boabe, dar și a plantelor furajere.

Terenurile agricole ale municipiului se prezintă în felul următor:

▪ 1.233,64 ha teren arabil,	10,57 %
▪ 6.359,66 ha pășune,	54,50 %
▪ 4.076,59 ha fânețe	34,93 %

Total: 11.669,89 ha

Aceste date conduc către o activitate de creștere a animalelor, care practic reprezintă și tradiția zonei.

### **Terenurile arabile**

Agricultura regiunii are astăzi un profund caracter de subzistență, singurele produse agricole care nu sunt utilizate integral consumului propriu sunt:

- cartofii, care au suferit în ultimii ani fluctuații destul de mari din cauza importurilor, mai ales din Turcia,
- unele produse lactate și animale vii (ovine și bovine), acestea din urmă vândute în special în Italia,
- fânul, surplusul obținut se vinde de obicei la sfârșitul iernii unor persoane fizice sau firme din Moldova.
- cantități destul de însemnate de ciuperci comestibile și fructe de pădure sunt de asemenea, valorificate în țară și străinătate (Italia, Ungaria, Austria, Belgia).

Posibilitatea de diversificare a producției agricole apare doar dacă se introduc în folosință agroterasele abandonate, cu condițiile pedoclimatice favorabile. Iernile lungi și geroase și verile destul de răcoroase, determină producerea unor înghețuri prea timpurii sau prea târzii la sol care reduc considerabil perioada de vegetație a plantelor.

### **Pășunile și fânețele naturale**

Pășunile și fânețele naturale reprezintă cea mai importantă folosință agricolă a regiunii din punct de vedere al expansiunii spațiale (aprox. 48% din totalul folosințelor). Localitățile cu cele mai întinse suprafețe ocupate cu pășuni și fânețe se întâlnesc în Depresiunea Giurgeu, iar municipiul Gheorgheni este înregistrat cu 10.436,25 ha.

### **Cultura plantelor și producția vegetală**

Cultura plantelor și producția vegetală reprezintă un sector complementar în cadrul sistemului economic regional în raport cu celelalte activități intramontane specifice în regiunea Giurgeu-Ciuc\*: creșterea animalelor, cu o rentabilitate ridicată datorită terenurilor întinse ocupate cu pășuni, fânețe și plante furajere și exploatarea lemnului stimulată de ponderea suprafețelor ocupate cu păduri. La nivelul arealului Giurgeu-Ciuc\* din totalul suprafeței arabile de 42684 ha (1.233,64 ha la nivelul mun. Gheorgheni), în anul 2006, cerealele pentru boabe ocupau 40% (17061 ha), urmate de plante furajere (de nutreț) cu 31% (13153 ha), de cartofi cu 24% (10112 ha), de legume cu 1,4% (657 ha), alte plante de cultură însumând restul de 4% (1749 ha), aici intrând rapița, sfecla de zahăr, plantele de sămânță, lucerna, trifoiul, etc. La nivelul suprafețelor însămânțate cu plante de cultură în depresiunea Giurgeu, în anul 2006, se prezintă astfel: din totalul de 19759 ha, 38,6% revine cerealelor, 19% cartofilor, 1,2% legumelor, 34,8% plantelor furajere, 6,2% altor plante de cultură. Cerealele, plante agricole pentru boabe, ocupă în regiune terenuri mai înalte, fără exces de umiditate de pe suprafața piemonturilor, conurilor de dejecție și teraselor din partea estică a culoarului Giurgeu-Ciuc\*. Principala plantă cerealieră, grâul (*Triticum aestivum*), se cultivă atât toamna cât și primăvara. Calitatea grâului depinde foarte mult de condițiile climatice, în special de evoluția temperaturilor din acel an. Uneori din cauza conținutului mare de gluten al grâului obținut, acesta nu poate fi folosit decât în furajarea

animalelor. Orzul și orzoaica au o importanță economică relativ bună, deoarece au o plasticitate ecologică mare (se pot cultiva și la altitudini mai mari cu condiții climatice mai aspre), precocitate incomparabil mai mare față de celelalte cereale.

Cultura cartofului (*Solanum tuberosum*), în pofida volumului mare de muncă și a creșterii exodului rural, continuă și în prezent să domine peisajul agrar din depresiunea Giurgeu-Ciuc\*, acesta constituind un aliment de bază pentru alimentația populației din regiune, folosit și în industria pentru preparare a spiritului, amidonului, glucozei și a dextrinei.

### **Creșterea și producția animalieră**

Creșterea și producția animalieră reprezintă o ocupație de mare importanță în cadrul sistemului economic regional Giurgeu-Ciuc\*, imprimând acesteia un evident caracter agro-păștoral. În trecutul apropiat, aproape că nu a existat gospodărie în care să nu se crească alături de păsări de curte și alte animale domestice, cum ar fi bovine sau ovine. Datorită ponderii sale mari, această activitate economică primește un caracter de compensare a ponderii insuficiente a culturii plantelor în balanța agro-alimentară a zonei. Perioada de pășunat variază între 120 -180 zile în vatra culoarului și 50 -70 zile pe culmile înalte, suprafețele cu pășuni din vatra depresiunii Giurgeu intră în aria de folosință permanentă a așezării sub formă de izlaz comunal. Baza furajeră pentru creșterea animalelor este constituită într-o proporție de 90% din pășuni naturale în cazul localității Gheorgheni, iar restul de 10% din plante de nutreț (lucernă, trifoi, sfeclă furajeră, soia furajeră, etc.). Destinația produselor agricole vizează cu precădere consumul direct al populației (legume, fructe, animale și produse animaliere) și într-o pondere mai redusă prelucrarea agroalimentară (produse lactate și din carne, mai puțin cereale sau alte produse animaliere), atât la scară redusă (în gospodării individualizate, în manieră tradițională, dar tot mai limitat), cât și la scară industrială (cu o creștere în funcție de cerere și diversificarea cererii).

### **Silvicultura**

Componentă fundamentală a peisajului de ansamblu al Depresiunii Giurgeu, silvicultura are multiple funcții în existența umană: loc de refugiu și adăpost în vremuri grele, sursă de hrană sigură și fără investiții (faună cinegetică și piscicolă), sursă de energie, rol moderator asupra climei, hidrografiei și solului, sursă de masă lemnoasă pentru construcții, utilaje agricole, creșterea animalelor (răspândirea stânelor, numărul ovinelor și bovinelor fiind în strânsă legătură cu întinderea pășunilor și pădurilor). Suprafața ocupată de păduri în prezent este de 9683,85 ha pe teritoriul administrativ al localității, însemnând un procent de 43,91 %. Acest raport la nivelul întregului culoar Giurgeu-Ciuc\* este de 33,2% din suprafața totală, depășind cu aproape 6% media pe țară (6,4 milioane ha), din care revine Depresiunii Giurgeu (51883 ha). Pădurile cuprind următoarele asociații:

- molid (90% );
- brad (5% );
- fag și paltin (1% );
- pin (0,5% ).

Fagul se încadrează masiv în limitele de 670 -1295 m altitudine și apare diseminat până la 1330 m, molidul în masiv de la 830 -1660m și dispersat la 1000 -1880 m și la 730-830m, bradul în zonele inferioare apare dispersat 600-800m, apoi masiv de la 800 m la altitudini de 1200m.

Terenurile împădurite astăzi se găsesc într-un echilibru fragil, pentru remedierea situației se impun o serie de măsuri:

- curățarea și evacuarea materialelor lemnoase doborâte din cauza condițiilor climatice, incendiilor, dăunătorilor sau bolilor;
- intensificarea plantărilor în arealele defrișate și în cadrul bazinelor hidrografice torențiale,etc.

În ultimul timp se poate constata că exploatările forestiere au început să fie organizate în mod rațional, în conformitate cu programele naționale pentru conservarea și dezvoltarea fondului forestier, valorificându-se și alte resurse ca fructele de pădure, ciupercile, rășina, fânul, brazii pentru sărbătorile de iarnă, etc.

Acțiunile de împădurire, din ultimii ani, au dus la apariția unor păduri tinere de larice, brad, paltin, fag și molid. Alte îndeletniciri ale populației autohtone sunt: colectarea și utilizarea plantelor medicinale, a fructelor de pădure (zmeura, afinele, fragii de pădure), a ciupercilor comestibile, etc. Acestea reprezintă o importantă sursă de venit pentru unii locuitori, fiind valorificate local sau în cadrul centrelor de colectare.

Bogăția și diversitatea mediului înconjurător al zonei a avut și are un rol important în viața locuitorilor. Culesul, ca activitate gospodărească este în strânsă legătură în primul rând cu vegetația. Varietatea fructelor de pădure, a ciupercilor și a plantelor medicinale oferă o sursă utilă de relaxare și constituie o sursă importantă de venituri. Dintre fructele de pădure cele mai semnificative sunt murele și afinele negre precum și cele roșii. Plantele medicinale cele mai răspândite sunt: ciuboțica cucului, potroaca, chimionul, gențiana galbenă, iar printre cele mai cunoscute ciuperci din zonă se numără hribul, mânătarca, bureții galbeni și râșcovul.

### **Activitatea industrială și construcțiile**

Economia municipiului Gheorgheni este specifică regiunilor montane depresionare secuiești, ancorată în tradițiile seculare, fiind o economie mixtă formată din agricultura bazată pe cultura cartofului, pe creșterea animalelor (bovine, ovine), prin exploatarea pășunilor naturale și exploatarea pădurilor, și elemente de industrie moderne, în parte urme ale erei comuniste, în parte investiții noi. Cu o pondere ridicată este prezentă activitatea de prelucrare a lemnului și diferite activități meșteșugărești. Dezvoltarea industriei în spațiul geografic Giurgeu-Ciuc\* s-a derulat în etape progresive de la industria casnică și meșteșugărească la manufactură și în final la industria modernă. Prețul scândurii din Gheorgheni era limitată în secolul XVII de Dieta Transilvaniei. La finele sec. al XIX-lea a început să se dezvolte industria de prelucrare a lemnului. În secolul XX, în perioada socialistă a funcționat o fabrică de mobilă înfloritoare. Astăzi doar germenii acesteia se păstrează. Începând cu anii 1990 în municipiu s-a dezvoltat activitatea de prelucrare industrială a lemnului în cadrul mai multor întreprinderi mici și mijlocii. Din lemnul prelucrat se confecționează construcții de lemn cu destinația de case de locuit, case de vacanță, care se predau la cheie și pot fi asamblate pe terenul clientului. Liberalizarea posibilităților de export a dat un avânt fără precedent acestei industrii. Aproape 90% din numărul total al agenților economici cu activitate în domeniul industrial din culoarul Giurgeu-Ciuc reprezintă firme care se ocupă cu prelucrarea lemnului, iar aproximativ 20% din totalul firmelor din zonă posedă gateri sau ferăstraie care produc semifabricate din lemn (în special cherestea, grinzi și alte produse din lemn). Unele prelucrează semifabricate, realizând tâmplării de uși, ferestre, elemente de decorațiuni pentru interior. În perioada industrializării forțate a fost înființată o industrie metalurgică puternică (IMG, IUPS), care în condițiile actuale nu a putut supraviețui. Țesătoria a supraviețuit, dar și-a redus activitatea. Stofele pentru mobilă produse aici sunt căutate.

### **Turismul și agroturismul**

Municipiul Gheorgheni, situat în partea estică a bazinului Giurgeu, dispune de un potențial turistic atractiv care a stimulat afirmarea tot mai susținută a turismului în zonă, valorificarea acestuia făcându-se prin vizitarea unor obiective naturale și antropice, adevărate repere turistice, printre care se detașează:

- stațiunea Lacu-Roșu / rezervația Cheile-Bicazului - Hășmaș
- cetatea Both
- capelele sf. Ana
- biserica armeano-catolică
- biserica romano-catolică
- ansamblul urban piața Libertății
- moara de apă a familiei Tinka

Datorită multitudinii de atracții turistice, Gheorgheni mizează să devină „capitala outdoor” a Transilvaniei, unde turiștii sunt întâmpinați de ansamblul unic al cheilor înguste, pădurilor infinite de brazi, creștelor impunătoare și pereților stâncoși abrupti. Regiunea oferă spațiul ideal pentru turism montan - drumeții montane, alpinism, ciclism montan, călărie, speologie, schi de tură, canyoning, cățărare pe stânci. Evenimente recente cu intenție de organizare anuală sunt: Cross kápolna trail run, Carpathian Gladiator Race, Lacu-Rosu – Gyilkos-tó Off Road Triathlon. În Munții Hășmașului, precum și în Munții Giurgeului zeci de drumuri marcate îi așteaptă pe iubitorii de drumeții. Drumurile sunt foarte variate în ceea ce privește lungimea și dificultatea, există posibilitatea atât pentru excursii de câteva ore cât și pentru excursii de mai multe zile, în toate perioadele anului. Există un serviciu Salvamont bine pus la punct și foarte eficace. În timpul iernii potecile marcate pentru turiști nu sunt accesibile din cauza zăpezii – în afara unor linii folosite mai des, bătătorite (de ex. Bălan - Cabana Piatra Singuratică, Lacu Roșu – Suhardul Mic). Celelalte drumuri sunt accesibile numai cu utilaje speciale sau cu schiuri.

## Ecoturismul

Este organizat pe programe ca „parcul de animale sălbatice”, „aventură pe urmele urșilor”. „grădina păstrăvilor”, „ture de cules ciuperci”, călărie, ture foto. În zonă se disting patru tipuri de ecosisteme:

- flora și fauna stâncilor calcaroase: s-au format grupări specifice pe marginile stâncilor abrupte, unde la influența radiațiilor solare reflectate și temperaturii destul de ridicate s-au format grupuri variate de viețuitoare. Unele specii au găsit aici adăpost. Dintre rășinoase trebuie amintite pinul de pădure, tisa și cetine de negi. Pe marginile stâncilor se găsește păiușul (*Festuca rupicola*) în mari cantități. Pajiștile sunt decorate cu garofița de munte (*Dianthus tenuifolius*) și cu cimbrisor (*Thymus comosus*), acest ansamblu este îmbogățit de specii precum iarba de soldină (*Sedum acre*), papucul doamnei (*Cypripedium calceolus*). Este foarte semnificativă floarea de colț (*Leontopodium nivale*), care este simbolul regiunii. Dacă dintre plante floarea de colț este simbolul zonei, dintre animale capra de munte este considerată simbolul zonei. Capra de munte a fost adusă în zonă din Carpații Meridionali în anul 1970. Prima dată ea a apărut în Muntele Cohardul Mic, s-a răspândit și în Munții Hășmaș. Dintre speciile de păsări pe care le întâlnim aici, amintim rândunica și fluturașul de stâncă.
- flora și fauna pădurilor: cea mai răspândită specie este molidul. Este frecvent și amestecul de molid, brad și fag, mai ales pe partea estică a zonei. De-a lungul văilor este caracteristic paltinul. Fauna cunoaște o bogăție deosebită în specii de vânat mare: cerbul carpatin, ursul brun, mistrețul, lupul și râsul. Se remarcă numeroase specii de păsări: cocoșul de munte, gușa roșie, alunarul, găița.
- flora și fauna pășunilor montane: pășunile și fânețele s-au format prin intervenția omului. În locurile umede, mlăștinoase cresc speciile de rogoz. Primăvara cu primele raze calde de soare înfloresc ghiocelii. Aici trăiesc și multe specii de fluturi: *Issoria lathonia* și *Zygaena lonicerae*. Reprezintă o mare valoare specia fluturele-lui-apollo. Este foarte răspândită șopârta de munte și vipera comună.
- flora și fauna apelor: în zona Lacului Roșu se găsesc specia broscărița și mana de apă. Pe marginea lacului cresc speciile de rogoz, pipirigul, și firuța. Dintre speciile de pești întâlnite în apele zonei amintim: păstrăvul de lac și păstrăvul comun. Dintre reptile larg răspândite sunt: salamandra alpină, salamandra carpatică și buhaiul de baltă cu burtă galbenă. Dintre păsări amintim: pescărelul negru, codobătura de munte și rața mică, care cuibărește în Lacul Roșu.

În Masivul Hășmaș apa din precipitații a creat formele carstice terane și subterane. În depresiunea Poanei Albe putem vedea doline și canale uriașe. Teritoriul este bogat în fenomene carstice subterane, în regiune se găsesc multe peșteri și avene, dintre care cele mai importante sunt următoarele:

- peștera Kotej: se situează în Hășmașul Negru, pe versantul stâng al Bicajelului, la altitudinea de 1240 m. Este o peșteră de 87 m, în interior înaintarea este ușoară, și se găsesc stalagmite cu lublinit.

- avenul Hășmașul Negru: se deschide pe creasta Hășmașului Negru, care coboară spre satul Trei Fântâni, la altitudinea de 1250 m. Avenul are două intrări, un puț de 10 m, care este plin cu zăpadă, și un al doilea puț, care are o adâncime de 20 m. Pe pereții avenului putem admira o scurgere parietală frumoasă.
- avenul Telecul Mare: se află la nord de vârful Telecul Mare, într-o pădure de brazi, la altitudinea de 1650 m. Avenul începe cu un puț de 20 m, care este blocat de zăpadă. O galerie ușor descendentă coboară la al doilea puț cu adâncimea de 9 m. De la baza acestui puț în mai multe trepte ajungem la adâncimea finală de 40 m.
- peștera Tolvaș: se află în Muntele Săcădat, la altitudinea de 1200 m. Peștera are o adâncime de 50 m și este împodobită cu scurgeri parietale.
- avenul Liçaș: Legendarul aven se deschide pe vârful Muntelui Liçaș, la altitudinea de 1675 m și se închide la adâncimea de 51 m. La intrare puțul are un diametru de 8 m, pe partea cea mai îngustă este de 3 m, la fund 9 m. Pe fundul puțului de 34 m este un dop de gheață de 3 m. Avenul continuă și sub acest dop de gheață, cu o galerie puternic descendentă. În această galerie se poate pătrunde doar la sfârșitul verii.
- peșterile lui Vit: Munții Vitoș se situează la nord de Platoul Pongrac. Pe versantul estic al Munților Vitoș se deschid trei avene, fiecare având adâncimea de 10 m.
- Cheile Bicazului: În stâncile Cheilor Bicazului și Lacului Roșu se găsesc 51 de peșteri. Majoritatea peșterilor sunt greu accesibile. Cele mai lungi peșteri se găsesc în Peretele Bardosului: Peștera Bardos (-161m), Peștera Cascadei (-69 m) și Peștera Flacăra(-242 m).
- peștera Munticelul: este o descoperire relativ recentă în cuprinsul uriașului bloc calcaros Munticelul. Ea a fost descoperită în primăvara anului 1973 și are o lungime de 40 m.
- valea Bicazului asemănător cu celelalte văi în epoca de gheață a fost zona de culegere a plantelor călătoare, după încălzirea climei a devenit cuibul de păstrare a plantelor. Speciile rămase aici împreună cu populațiile locale au contribuit la formarea covorului ierbos de azi. În această zonă extrem de bogată se găsesc o sumedenie de populații locale, dintre acestea amintim: cosacii bicăzeni (*Astragalus pseudopurpureus*), cetina de negi (*Juniperus sabina*), pinul de pădure (*Pinus sylvestris*), tisa (*Taxus baccata*) - o specie rară - care la începutul secolului trecut apărea în cantități mari în această zonă, dar din păcate a fost distrusă în marea majoritate de ciobanii sculptori.

\* - analiza integrează elemente inclusiv dintr-un studiu la nivel regional Giurgeu Ciuc

## 2.5. POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

Populația totală stabilă a municipiului : (în **2012/2011/2002**): **18377 loc.** /17.725 loc./20018 loc.

### Evoluția populației

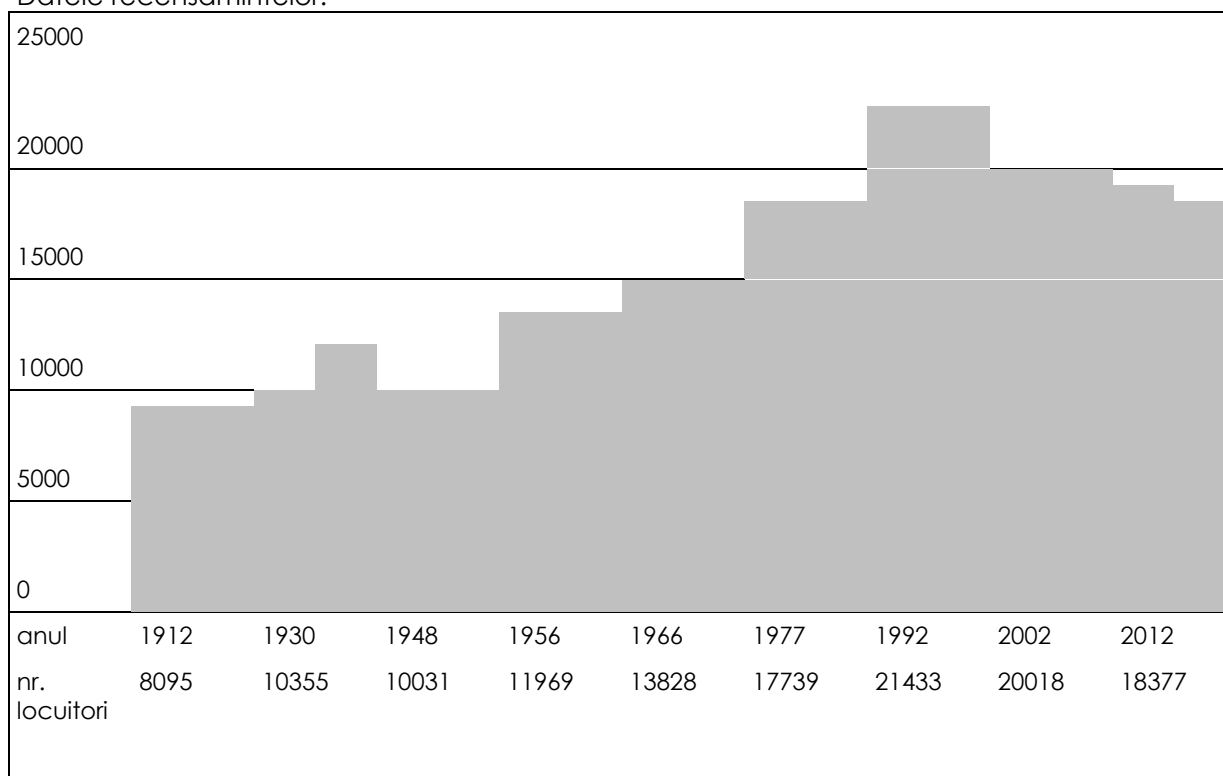
Popularea culoarului depresionar Giurgeu a fost favorizată de condițiile de adăpost în interiorul Carpaților Orientali în perioadele mai vechi, dar mai ales de mediul geografic favorabil, în etapele actuale. Cercetările arheologice au scos la iveală dovezi ale prezenței omului încă dinaintea de era noastră. Acest lucru este demonstrat de urmele materiale ceramice din epoca bronzului.

Colonizarea secuilor în secolul XIII se înscrie ca o formă de migrație forțată a acestui grup etnic maghiarizat, în scopuri politico-militare. Informații documentare din prima jum. a sec. XIV, (perioada de când s-au păstrat o serie de registre papale) atestă primele semne de stratificare socială: primori, primipili și pixidari (călăreți cu armură grea, călăreți de cavalerie ușoară, pedestrași), dintre care practic în timp primorii au devenit „nobilimea”, cu aveau o stare materială superioară celorlalte două categorii. Trebuie amintit faptul că secuii – în colectiv au avut statutul de nobil. La sfârșitul sec. XV sunt amintiți jelerii, țărani dependenți și iobagii. Scaunul Gheorgheni a fost amintit pentru prima dată în anul 1406, deci în aceea vreme aici existau mai multe așezări.

Primul registru papal din zonă datează din anii 1332-34 și amintește de Gheorgheni ca o parohie cu trei preoți. Cele trei așezări asociate au fost probabil Gheorgheni (Szentmiklós), Lăzarea (Szárhegy) și Joseni (Alfalu). Acest registru specifică numărul populației, probabil încă destul de redus.

Dezvoltarea localității este condiționată de epidemia de ciumă din 1633, de pătrunderile turco-tătare, de distrugerile din 1707, când austriecii pârjolesc și jefuiesc depresiunea Giurgeului, de epidemia de ciumă din 1709, epidemiile dintre 1716-1719 când aproape 40% din populație dispare (moare sau emigrează), de epidemia de holeră devastatoare din 1873. Localitatea în 1850 are 5362 locuitori, numărul de locuitori practic se dublează până în 1930.

Datele recensămintelor:



### Structura și densitatea populației

Densitatea generală a populației pe ansamblul întregii regiuni a scăzut de la 63 loc/km<sup>2</sup> în anul 1992 la 57 loc/km<sup>2</sup> în anul 2002, valoare mult redusă față de media națională de 98 loc/km<sup>2</sup>. În depresiunea Giurgeu, în 2002, pe o suprafață de 1613 km<sup>2</sup> erau concentrați 78079 locuitori, rezultând o densitate generală la nivelul unităților administrative de 48 loc/km<sup>2</sup>.

În Gheorgheni, structura populației pe sexe în anul 2012 se prezintă astfel: din numărul total de 18377 locuitori 8918 bărbați, 9459 femei.

Componența etnică a municipiului:

- maghiari 15388
- români 1664
- romi 436
- necunoscută (informații nedisponibile) 875
- altă etnie 8

Componența confesională a municipiului:

- romano-catolici 14085

- ortodocși 1606
- reformați 1068
- bapțiști 200
- unitariană 109
- altă religie 343
- fără religie, atei 37
- necunoscută (informații nedisponibile) 927

### **Disfuncționalități privind evoluția și structura populației, modul de ocupare a resurselor de muncă**

Veniturile populației din zonă urmează trendul și nivelul național, dar sunt la limita inferioară a acestora. O mică parte a populației se încadrează în categoria celor cu venituri substanțiale (1-3%), iar peste jumătate din populație se află în situația de a nu reuși asigurarea pe deplin a diverselor necesități fundamentale. O mare parte din veniturile ultimei categorii sunt utilizate pentru hrană și întreținere, neexistând posibilitatea pentru acoperirea altor necesități (culturale, recreative, studii superioare, etc.). Un procent de 20-30% din populația zonei se încadrează în categoria celor care au un loc sigur de muncă și venituri relativ acceptabile, iar aproximativ 10% se situează sub pragul critic de subzistență.

Șomajul, afectează cca. 7% din populația adultă, aptă de muncă, dar în mod real șomajul se situează la valori de 15%. Pe lângă latura materială, șomajul mai are și o dimensiune psihologică de unde decurg numeroase alte riscuri: creșterea numărului de divorțuri, a criminalității, a sinuciderilor, etc., fenomene sociale în creștere.

Alcoolismul și criminalitatea, mai ales criminalitatea economică, sunt și ele fenomene de risc, care s-au amplificat în ultimul timp pe fondul evenimentelor negative din sfera economică, combaterea acestora are șanse destul de reduse în condițiile actuale.

## **2.6. CIRCULAȚIA**

Municipiul Gheorgheni are o suprafață de aprox. 222 km<sup>2</sup> și o rețea stradală de 62,162 km. Rețeaua stradală este compusă din 89 străzi, două bulevarde, străzile interioare din cele trei cartiere și trei piețe. Străzile existente sunt de categoria tehnică II cu două benzi de circulație și respectiv de categoria IV cu o singură bandă. În zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare, traficul este local (pentru accese și staționări), iar rețeaua stradală este în general satisfăcătoare din punct de vedere al capacității, dar insuficient amenajată pentru parcare și circulația pietonală. Rețeaua secundară de circulație se compune din accesele locale cu una sau două benzi carosabile care în general se înfundă sau se racordează la străzile principale. Parcarea se realizează adeseori haotic de-a lungul străzilor, parcajele sunt în număr insuficient și neamenajate corespunzător. Aceași problemă se prezintă și în cazul stațiunii Lacu Roșu, unde în timpul sezonului circulația este adeseori blocată de numărul mare de vehicule staționare. Din anul 2012 în municipiu există un sistem de parcare organizat în zona centrală, serviciu realizat de o firmă privată.

Municipiul este penetrat de drumul european DE 578 (DN 12), din direcția Miercurea-Ciuc spre Reghin, drumul național DN 12C (spre Lacu Roșu) și drumul național DN 13B (spre Praid). Lipsa unei centuri de ocolire este o problemă, în această direcție au fost luate măsuri, elaborându-se un studiu de fezabilitate pentru varianta de ocolire, de către CNADNR și IPTANA SA.

## **2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL**

### **Intravilan existent**

Teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni se întinde pe o suprafață de 22050,77 ha din care intravilan 1373,40 ha. Intravilanul existent se marchează în PUG prin corelarea limitelor și



suprafețelor aflate în evidența Oficiul Județean de cadastru, geodezie și cartografie, cu cele aflate în evidența Consiliului local.

Număr total de așezări componente: 5, după cum urmează:

Gheorgheni – localitatea de reședință, Lacu-Roșu, Visafolio/"Visszafolyó", Vargatag/"Várpatak", Covacipeter / "Kovácspéter"

## Zone funcționale

Teritoriul municipiului este structurat în zone și subzone funcționale:

<b>I</b>	<b>Zonă rezidențială (de locuit)</b>
LM	Zonă rezidențială
Lr	Subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural
L	Subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobare PUZ
Li	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4
Lb	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+1, P+2
<b>IS</b>	<b>Instituții și servicii / zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.</b>
A	Administrativ
C	Cultură
CO	Comerț
T	Turism
S	Alte servicii
I	Învățământ
<b>I</b>	<b>Zona unităților industriale</b>
I	Industrie
<b>A</b>	<b>Zona unităților agricole</b>
A	Agricol
<b>SP</b>	<b>Spații plantate / zona spațiilor plantate</b>
PO	Parc „orășenesc”
PS	Complexe sportive
PA	Zonă agrement, muzeu în aer liber
PP	Perdele de protecție
P	Zone destinate extinderii zonei de agrement
<b>CG</b>	<b>Zonă gospodărie comunală, cimitire</b>
<b>TE</b>	<b>Zonă pentru echipare tehnico-edilitară</b>
<b>CC</b>	<b>Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente / rutiere, feroviare</b>
<b>S</b>	<b>Zonă cu destinație specială</b>
<b>C</b>	<b>Centru</b>

În ceea ce urmează prezentăm analiza principalelor caracteristici ale zonelor funcționale din intravilan :

### Activitatea de tip industrial și depozitare:

Din perspectivă istorică, Gheorgheni este cunoscut ca un pol meșteșugăresc și un oraș al negustorilor armeni. Tăbăcăriile de aici erau renumite pentru calitatea pielii produse de meșteșugarii armeni. Cel mai renumit produs în acest sens era pielea roșie pt. cizme, cunoscută sub denumirea „kordován”. Un alt produs tradițional al orașului a fost scândura, prețul căruia era limitat de ordonanțele principelui Transilvaniei. Scândura era transportată cu căruțe, mai târziu cu plute, și reprezenta o parte consistentă a exportului din zonă. În schimb era importat grâu. Astfel se explică numărul mare al morilor și al joagărilor de apă pe prima ridicare topografică. Numărul lor a crescut în mod continuu, astfel la începutul sec. XX putem identifica 36 mori/fierăstraie). În 1872 s-au desființat breslele din oraș, practic au fost

comasate în Asociația Industrială. Practic a fost o asociere între meșteri și micii industriași, care în 1893 avea 220 de membri, iar în 1895 număra 230 membri.

Începând cu anii 1880 apar primele activități industriale propriu-zise, dintre care amintim joagărul cu aburi al lui Armin Stein, „Gyergyószentmiklósi Erdőipari Rt.” al fraților Schmergel, fabrica de spirt al lui Czifra Mihály (1886), fabrica de bere fondat de Romfeld János. Construirea uzinei electrice în 1902 atrage după sine dezvoltarea industriei, astfel în 1903 este fondată cea mai mare uzină de prelucrare a lemnului din epocă, cu un motor electric de 25 CP. În general, în pragul primului război mondial putem constata o dezvoltare mai accentuată a industriei de prelucrare a lemnului și activități izolate de prelucrarea metalelor, construirea mașinilor, pielărit, țesătorie, confecții și morărit. Primul război mondial întrerupe această tendință de dezvoltare, iar în perioada interbelică orașul suferă de pierderea avantajelor oferite de poziția frontieră de lângă granița de odinioară. Luptele din cel de-al doilea război mondial afectează destul de grav teritoriul orașului, drept urmare, activitățile industriale semnificative se dezvoltă la mijlocul sec. XX, până în anii 1990. În perioada imediat următoare celui de-al doilea război mondial în zona căii ferate este înființat UFET-ul care duce mai departe tradițiile de prelucrare a lemnului, filatura de in și cânepă, cooperativa Partizan. În 1949 ia naștere Cooperativa Lacu Roșu (inițial ca fabrică de confecții, la care în 1955 aderă și cooperativa pantofarilor). În anii 1960 -1970 – pe fundalul industrializării- sunt înființate fabrica de mobilă, țesătoria (care în principiu producea stofă mobilier, stofe decorative, decorațiuni textile ), IMG (Industria Mecanică din Gheorgheni), IUPS (Industria Utilajelor și a Pieselor de Schimb).

Majoritatea activităților industriale sunt concentrate în zona căii ferate, UFET-ul și IMG-ul fiind situate pe latura dinspre cale ferată a orașului, iar fabrica de mobilă, țesătoria, IUPS-ul sunt practic dezvoltări ulterioare a orașului, peste calea ferată. Până la anul 1990 se ajunge la un grad de industrializare care ocupă majoritatea forței de muncă din întreaga depresiune. Aparent, putem vorbi de o industrializare puternică, care în perioada anilor 1990 devine vulnerabilă, datorită faptului că doar parțial se bazează pe materii prime din zonă.

După anul 1990 putem constata o scădere masivă a activității industriale, în sensul că industria grea (IUPS; IMG) intră în faliment, iar industria ușoară își restrânge activitatea. Disponibilizarea forței de muncă a luat proporții de la mijlocul anilor 1990, practic doar o zecime din numărul de odinioară al muncitorilor mai lucrează în ramurile de industrie înființate în perioada comunistă. Prin fragmentarea întreprinderilor mari în întreprinderi mici a scăzut competitivitatea activității industriale.

În prezent constatăm că zona industrială este o zonă în mare parte destructurată, împărțită între diverși actori, cu diverse probleme care au condus la părăsirea zonei de către majoritatea jucătorilor segmentului industrial. O parte dintre aceștia s-au mutat în apropiere (Industry Transilvan), o bună parte a plecat la ieșirea dinspre Gheorgheni a comunelor învecinate iar cei care au rămas transformă în condiții improvizate puținele dintre vechile hale industriale scăpate din calea demolărilor, demolări care a avut ca scop recuperarea armăturilor din betoane la preț de fier vechi. Prin excepție, țesătoria (Decoratex) a reușit să supraviețuiască, chiar cu activitatea redusă de azi – față de cel din anii 1980 – 1990 este cel mai important producător de stofe pentru mobilă. La fel se întâmplă și cu Cooperativa Lacu Roșu: la începutul anilor 2000 a fost înființată o fabrică de confecții, care la rândul lui -datorită problemelor din zona industrială – a fost înființat în vecinătatea acestuia, pe un teren cu proprietate clarificată. Prelucrarea lemnului determină profilul industrial de azi a orașului, iar apariția unor firme multinaționale din domeniu periclitizează viitorul firmelor mici din zonă. În imediata vecinătate a zonei industriale -adiacent căii ferate- au fost amenajate depozitele comerciale de odinioară, care ulterior au funcționat ca vamă și în prezent sunt abandonate. Problema proprietăților încă nerezolvate, litigiile între diverși actori - care au interes în folosirea terenurilor din zona industrială, respectiv proprietarii clădirilor - nu încurajează investițiile din zonă, deși aceste investiții sunt vitale pentru oraș.

#### Activitățile agro-zootehnice:

Creșterea animalelor în mod tradițional - pe lângă exploatarea pădurilor și prelucrarea lemnului - a fost cea mai însemnată ramură a economiei locale. Dealungul secolelor XVIII-XIX prin mâna negustorilor armeni treceau anual 300-400.000 de bovine cumpărate de la

locuitorii din zonă / respectiv din Moldova și Polonia, iar vama de la Pricke era organizată ca și carantena pentru aceste animale, pe o perioadă de 40-90 de zile.

Astfel, pe o bună perioadă a verii, animalele erau îngrășate în Depresiunea Gheorgheni, înainte de a porni pe lungul drum spre Ungaria-Austria-Germania, unde erau valorificate pentru carnea lor. Referitor la terenurile agricole, respectiv numărul animalelor, conform datelor Primăriei Municipiului Gheorgheni avem următoarea situație:

<b>Terenuri agricole</b>	<b>11.669,89</b>	<b>ha</b>	<b>100%</b>
Arabil	1.233,64	ha	10.46%
Pășune	6.359,66	ha	54,91%
Fâneață	4.076,59	ha	34.58%
Bovine	1.519	capete	
Ovine	3.834	capete	
Cabaline	612	capete	
Porcine	298	capete	
Păsări	119.200	capete	

Rata terenurilor aflate în cultivare este mică, cu mult mai mică decât media pe țară – totodată condițiile climatice și calitatea solului din regiune nu permite cultivarea productivă a terenurilor arabile. Trecerea la agricultura ecologică în cazul terenurilor arabile necesită costuri extrem de mari de producție și un debit scăzut, în mod deosebit când vine vorba de producția de cereale. În luna mai sunt frecvent temperaturi sub 0°, iar la mijlocul lunii august deseori apare bruma. În aceste condiții chiar și producția de cartofi – zona fiind o zonă tradițională a cultivării și producerii semințelor de cartofi de calitate - este rentabilă doar în condițiile în care se poate rezolva depozitarea și păstrarea în magazii a recoltei (deoarece pe piețe apar prima oară cartofii recoltați în sudul țării, după care piața este alimentată de zona Sf.-Gheorghe, Târgu Secuiesc, apoi zona Miercurea-Ciuc, și la urmă doar Gheorgheni). În acest fel practic prețul cartofilor este stabilit deja când cartofii din Gheorgheni apar pe piață. Depozitarea – în condiții climatice mai aspre a depresiunii - uneori este rentabilă, dar sunt situații când primăvara prețul cartofilor nu depășește, sau chiar este mai mică decât prețul din toamna anului precedent, condiții în care depozitarea – cu toate costurile aferente – practic nu se merită.

O bună parte din fermele de creștere a animalelor - rămase din perioada socialistă - sunt în imediata vecinătate a zonelor de locuit, distanțele de protecție fiind problema de bază (vezi planșele cu disfuncționalități). Chiar și în cazul fermelor care respectă aceste prevederi este recomandată zonificarea activităților pe baza distanțelor de protecție sanitară. În ultima vreme s-au dezvoltat și ramuri noi, avicultura fiind un segment din ce în ce mai important.

Creșterea animalelor, în cadrul unor ferme mai distanțate de oraș ar putea fi o soluție pentru economia zonei. După opinia mai multora este lipsă și de cunoștințe de specialitate, mai ales în ceea ce privește bioagricultura, care de fapt nu este o alternativă prea cunoscută în cercul agricultorilor. Fermele de familie se descurcă greu fără fondurile necesare. Producătorii nu pot concura cu prețurile mici ale produselor globalizate, însă putem observa o oarecare creștere a nevoii localnicilor pentru alimente tradiționale, curate: odată pe lună se organizează piața alimentelor tradiționale, precum și creșterea de la an la an al numărului de bovine și ovine, datorită finanțărilor europene de sprijinire din domeniu. Având în vedere că de ex. pentru creșterea unei bovine este nevoie un hectar de fâneață / pășune, dintr-un simplu calcul reiese că posibilitățile orașului ar permite creșterea de aproximativ 6 ori a numărului de bovine existent. În ultima vreme sunt semnale pozitive din partea pieții, în sensul că animalele crescute liber, pe pășunile din zonă pot fi valorificate la un suprapreț semnificativ pe o nișă de piață.

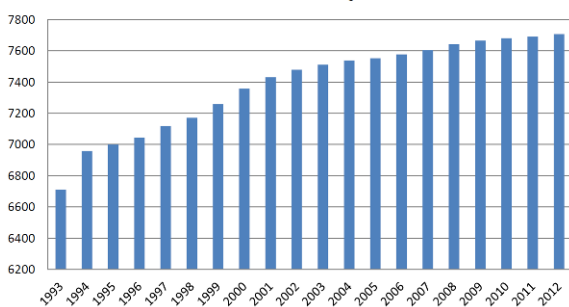
#### Locuirea:

- în principiu putem identifica cinci tipuri de locuire:

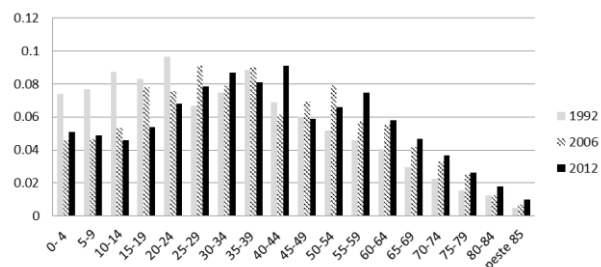
- locuințe individuale de tip rural, caracteristice satelor din împrejurimi, ancorate în arhitectura tradițională din zonă, realizate din lemn, marea majoritate a lor fiind realizat la începutul sec. XX. Locuințele sunt retrase față de aliniamentul străzii, au curți mari și terenuri agricole aferente în cadrul gospodăriei. Accesul în locuințe se face din curte.

- locuințele negusturilor armeni, situate majoritar pe str. Márton Áron (locuințe individuale, în diferite stiluri istorice, majoritar în stil baroc), respectiv câteva vile de la începutul sec. XX, situate pe str. Kossuth, str. Bălcescu. Aceste locuințe parțial sunt monumente istorice.
- imobilele de raport de la începutul secolului XX din piața centrală a orașului, cu magazine la parter. Aceste construcții formează un ansamblu urban închegat, fiind declarat monument istoric ca atare. Fiind vorba de construcții înșiruite, accesul în imobile se realizează direct din stradă, iar accesul în locuințele de la etaj este realizat prin intermediul unui coridor deschis.
- casele „pătrate” a anilor 1970, respectiv a anilor 1980 (parter, respectiv cu etaj) amplasate pe parcele mici (de regulă 2,5 ari). Practic sunt ultimile construcții care încă nu deranjează foarte mult în imaginea urbană tradițională.
- cele trei cartiere de blocuri, cu blocuri de locuit P+4. Blocurile din cartierul Bucin și Revoluției sunt cu acoperiș șarpantă, cei din cartierul Florilor sunt cu acoperiș terasă. Parțial aceste acoperișuri terasă sunt acoperite cu acoperișuri-șarpantă „improvizate”. Balcoanele blocurilor au fost închise în mod neunitar, creându-se astfel un discomfort estetic și vizual. Problema garajelor construite între blocuri, pe spațiile verzi, în mod ilegal a fost rezolvată doar parțial prin demolările inițiate de primărie.
- casele realizate după 1989 – în mare parte realizate în regim propriu sau de „meseriași”. Aceste locuințe în general au o calitate estetică discutabilă, soluțiile tehnice sunt în general precare. Prin excepție, putem remarca câteva construcții cu o valoare arhitecturală și ambientală certă.

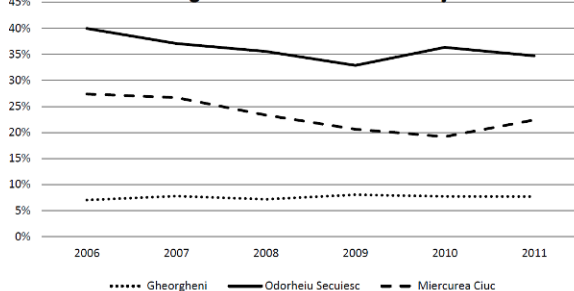
**Numărul locuințelor**



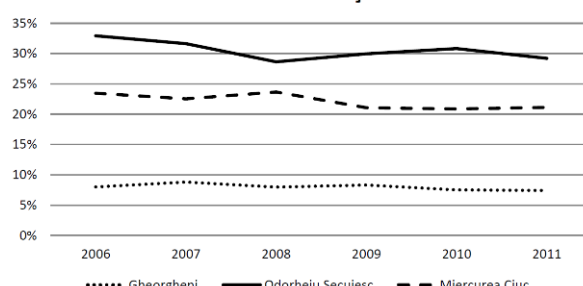
**Distribuția populației pe grupe de vârstă**



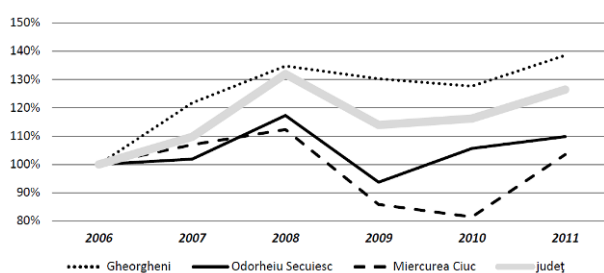
**Cota de venit net a companiilor economice înregistrate într-un anumit oraș**



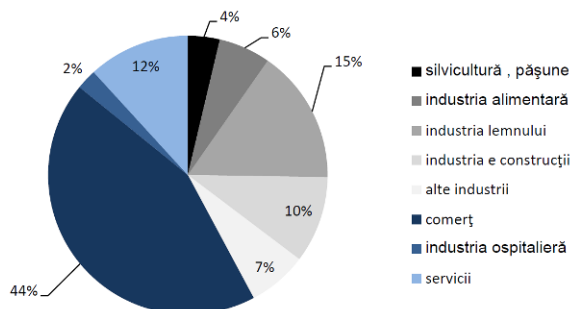
**Cota angajaților la companiile economice într-un anumit oraș**



**Formarea venitului net a companiilor înregistrate într-un anumit oraș, ajustată la inflație (100%=2006)**



**Venitul net al companiilor economice 2012**



Notă: graficile de mai sus sunt preluate din strategia de dezvoltare a municipiului Gheorgheni, realizat de către CDC Consulting s.r.l., M-Ciuc.

Graficile vor fi coroborate cu următoarele:

- s-a oprit scăderea populației orașului, numărul celor mici (0-9 ani) este mai mare în 2012 decât era în 2006,
- populația cu vârstele între 25-45 de ani a înregistrat o creștere semnificativă în ultimele două decenii,
- îmbunătățirea calității locuințelor reprezintă în mod implicit o nevoie importantă în cadrul populației, totodată, este nevoie de reabilitarea blocurilor de locuințe existente, astfel încât tinerii să poată beneficia de locuințe la prețuri accesibile,
- nu prea sunt locuințe și case rămase goale (pe de o parte acest lucru se datorează faptului că orașul este oraș universitar, dar instituțiile respective nu au cămine pentru studenți)
- în medie, anual se construiesc 12 – 15 de locuințe unifamiliale noi, respectiv sunt extinse/mansardate 9-12 locuințe
- recent au fost finalizate și ocupate 71+61 de apartamente de blocurilor,
- locuințele sociale finalizate la începutul anilor 2000 sunt ocupate integral.

Forme de proprietate	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2005 %
<b>Proprietate publică</b>										
Județul Harghita	4242	4416	4246	4088	4267	4363	2326	2369	2369	55,85 %
Gheorgheni	136	141	133	127	159	193	184	183	183	134,56 %
Gheorgheni / județ %	3,21	3,19	3,13	3,11	3,73	4,42	7,91	7,72	7,72	
<b>Proprietate privată</b>										
Județul Harghita	125506	125649	126152	126844	127332	127686	132063	132363	132717	105,75 %
Gheorgheni	7554	7578	7605	7642	7666	7682	7477	7495	7526	99,63 %
Gheorgheni / județ %	6,02	6,03	6,03	6,02	6,02	6,02	5,66	5,66	5,67	

Dispariția treptată a construcțiilor cu caracter local este o consecință a renovărilor și extinderilor nepotrivite. Din păcate fenomenul afectează și monumentele istorice. În cazul unor clădiri raportul de proprietate este neclarificat, și acest fapt are urmări grave privind întreținerea și reparația curentă a clădirilor sau a monumentelor. Proprietarii dispun de puține informații în legătură cu procesele de autorizare și metodele de renovare / restaurare. Din punct de vedere profesional, există puțini meseriași buni. Din totalitatea factorilor enumerați rezultă frecvența încălcării legilor. Oamenii nu concep valoarea monumentelor, nu simt că aceste monumente le aparțin, din această cauză au o atitudine distantă față de practicile legate de monumente, problema fiind de mentalitate.

Clădirile locuite ale orașului - cu excepția câtorva străzi din zona centrală (str. Kossuth, str. Márton Áron, str. Bălcescu) - în cele mai multe locuri au caracter sătesc, iar o mare parte din populație trăiește în blocuri de calitate inferioară. Cu reglementări raționale de construire s-ar putea ajunge la construirea de clădiri noi în locul renovării clădirilor de calitate proastă, neuitând de oamenii săraci. Nivelul prețurilor imobilelor nu reflectă nivelul economic al orașului, prețurile fiind prea mari – astfel cei care vroiau să se întorcă acasă se răzgândesc. Este nevoie de un management de locuințe bine gândit și de soluții urbanistice adecvate.

Localitate	nr. total locuințe	Alimentare cu apă		Racord la rețeaua de canalizare		Alimentare energie electrică		Alimentare tratată cu energie termică		Bucătărie cu energie		Grup sanitar	
		Număr	%	Număr	%	Număr	%	Număr	%	Număr	%	Număr	%
Total în România	8450942	5638465	66.7	5504450	65.1	8166508	96.6	3755761	44.4	7146931	84.6	5230511	61.9
Total în județul Harghita	132589	99135	74.8	94677	71.4	126310	95.3	54486	41.1	121781	91.8	90834	68.5

Miercurea Ciuc	15997	15446	96.6	15349	95.5	15661	97.9	14542	90.9	15395	96.2	15110	94.5
Odorheiu Secuiesc	13705	13335	97.3	13275	96.9	13432	98.0	12154	88.7	13280	96.9	12872	93.9
<b>Gheorgheni</b>	<b>7398</b>	<b>6814</b>	<b>92.1</b>	<b>6645</b>	<b>89.8</b>	<b>7146</b>	<b>96.6</b>	<b>4728</b>	<b>63.9</b>	<b>7036</b>	<b>95.1</b>	<b>6538</b>	<b>88.4</b>
Ciurani	1916	1416	73.9	1314	68.6	1776	92.7	376	19.6	1729	90.2	1247	65.1
Joseni	2460	1490	60.6	1464	59.5	2227	90.5	530	21.5	2409	97.9	1412	57.4
Lăzarea	1567	912	58.2	899	57.4	1522	97.1	367	23.4	1505	96.0	883	56.3
Remetea	2765	1650	59.7	1592	57.6	2577	93.2	495	17.9	2379	86.0	1541	55.7
<b>Raport Gheorgheni /M-Ciuc (reședință de județ)</b>	<b>46.25</b>	<b>44.11</b>	<b>95.34</b>	<b>4.33</b>	<b>94.18</b>	<b>45.63</b>	<b>98.67</b>	<b>32.51</b>	<b>70.29</b>	<b>45.7</b>	<b>98.85</b>	<b>43.27</b>	<b>93.54</b>
<b>Raport Gheorgheni / județul Harghita</b>	<b>5.58 %</b>	<b>6.87 %</b>	<b>123 %</b>	<b>7.02 %</b>	<b>125.77 %</b>	<b>5.66 %</b>	<b>101.36 %</b>	<b>2.59 %</b>	<b>155.47 %</b>	<b>5.78 %</b>	<b>104.69 %</b>	<b>7.2 %</b>	<b>129.05 %</b>
<b>Raport Gheorgheni / România</b>	<b>0.09 %</b>	<b>0.12 %</b>	<b>138.08 %</b>	<b>0.12 %</b>	<b>137.94 %</b>	<b>0.09 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0.13 %</b>	<b>143.91 %</b>	<b>0.1 %</b>	<b>112.41 %</b>	<b>0.12 %</b>	<b>142.81 %</b>

Din tabelele de mai sus reiese că raportat la Miercurea-Ciuc (reședință de județ), respectiv la nivelul județului Harghita și la nivelul României, față de raportul populației, raportul locuințelor este mai mic în toate cazurile, în schimb, locuințele dispun de o echipare edilitară mai bună decât media pe județ sau media pe țară, fiind sensibil apropiate de situația din reședința de județ.

### Căi de comunicație și transporturi

Pe cale rutieră municipiul se află situat la răscrucea unor drumuri comerciale importante de secole, cum sunt: DN 12 dinspre Brașov prin Miercurea Ciuc spre Toplița și Tg Mureș cu DN 12C- 13B Bicz prin Lacu Roșu spre Praid, Sovata. Municipiul se află situat la 350 km de București și la 600 km de Budapesta, din ambele capitale se poate ajunge pe drumuri modernizate dar aglomerate, însă acestea nu au efect semnificativ asupra dezvoltării economice, nici drumul public de capacitate mică care leagă Moldova de vestul țării. Realizarea autostrăzilor Brașov – Borș și Tg.Mureș – Iași vor facilita accesul spre și dinspre Europa via Budapesta. Aceste autostrăzi nu vor atinge orașul, dar vor trece în apropiere (mai ales Tg. Mureș-Iași), fapt ce are pe de o parte avantaje, pe de altă parte dezavantaje. Pe cale ferată municipiul Gheorgheni este situat pe magistrala CF400, la jumătatea distanței între Tg Mureș și Brașov. Sunt legături bune pe calea ferată între București, Budapesta și litoralul românesc, numeroase trenuri directe opresc în gara din Gheorgheni. Spre capitala Ungariei legătura este asigurată de trenurile rapide Corona (circulă noaptea) și Harghita (circulă ziua) care opresc și în gara din Gheorgheni. Cu toate acestea, pentru rezolvarea curentă a unor probleme de afaceri, trenurile nu pot fi luate în calcul, deoarece legăturile facile trec prin miezul nopții în oraș. Gara C.F.R. se află în stare deteriorată, din punct de vedere turistic - prin situarea și împrejurimile ei - gara nu este adecvată pentru primirea turiștilor. Problema anevoioasă a trenurilor este compensată de o rețea de transport cu autobuze, care în esență umple golul lăsat de lipsa corespunzătoare a legăturilor pe timpul zilei cu trenul, dar din punct de vedere calitativ lasă mult de dorit.

Pe cale aeriană, cel mai apropiat aeroport internațional se află la cca.130 km distanță la Târgu Mureș, însă orașul se află la o distanță mai mare de 300 km față de singurul aeroport internațional de scară mare al țării. Aeroporturile internaționale regionale, unde se găsesc și alte companii aeriene decât cele cu costuri reduse, se află la distanțe mai mari 200 km. Nu există în apropiere nici aeroporturi de importanță mică, nu destul de propice pentru turism, favorabile însă pentru munca în străinătate: aeroporturile din Tîrgu Mureș, Iași și Bacău se află la 112, 210, respectiv 143 km distanță. Astfel Gheorgheni este un oraș cu situare periferică în privința transportului aerian european.

Municipiul nu intră în aria de deservire a orașelor mari. Razele de atracție ale orașelor Bacău, Piatra Neamț, Târgu Mureș, Brașov sau Sibiu nu ating aria de atracție a orașului – fiind la distanțe de peste 150 de km, sau peste 100 de km în condiții de drum greu prin munți - Gheorgheni, așadar trebuie să îndeplinească un rol deosebit de important: trebuie să ofere mult mai mult pentru regiune, decât ar oferi un oraș mic de dimensiune similară aflată în aria de atracție a unui oraș mare. Referitor la relațiile regionale, putem spune, că municipiul Gheorgheni corespunde așteptărilor prescrise de legile referitoare la orașele de rangul 2,

deoarece dispune de o rază de atracție de 20 km. Municipiul concurent, Toplița, care se află la aceeași distanță, nu reprezintă concurență în acest sens, de asemenea nici orașul Borsec nu aspiră la rolul de centru de district.

Raza de atracție a reședinței de județ, Miercurea-Ciuc, acoperă doar marginal raza municipiului Gheorgheni, deci în cazul în care municipiul Gheorgheni va îndeplini în mod corespunzător funcțiile necesare, va putea avea rol determinant în regiune. Din perspectivă istorică, Gheorgheni a avut o șansă dat fiind faptul că principalul drum comercial dintre Transilvania și Moldova trecea prin oraș. În zilele noastre, lucrurile sunt schimbate, deoarece traseul drumului național actual trece prin parcul național Cheile Bicazului-Hășmaș, condiții în care pentru transportul mărfurilor sunt preferate variantele spre Borsec sau spre Miercurea-Ciuc. Calea ferată – care a legat orașul de circuitul modern al mărfurilor - a fost realizată abia în 1907 și a însemnat un pas important în dezvoltarea orașului.

În general putem constata că deși în momentul actual orașul este izolat din punct de vedere al poziționării, însă rețeaua TEN-T, care va trece în apropierea orașului, drumul care leagă Iașul de Europa va îmbunătăți în mod semnificativ posibilitățile orașului (din nou, revenind la o situație istorică). Pe de altă parte, izolarea face ca rolul orașului în organizarea regională să devină deosebit de importantă. Izolarea din punctul de vedere al căilor de comunicație are efect primordial asupra posibilităților de dezvoltare ale turismului. În primul rând putem lua în considerare traficul de tranzit, susținut de atracția cunoscută, Lacul Roșu, respectiv turismul regional, marcat printr-un cerc care reprezintă o distanță de cca. 200 km. Datorită acestei „izolări”, o posibilitate a orașului este orientarea către un turism tip „outdoor”, Gheorgheni - datorită posibilităților din împrejurimi- fiind cunoscută ca și capitala de aventură a Transilvaniei. Totodată, acest aspect al izolării reprezintă o provocare pentru oraș: în context economic, piața locală este mică, iar piețele orașelor mari vor fi accesibile din punct de vedere economic doar în cazul cantităților mari sau a calității mai bune .

A fost cuprinsă în documentație / partea scrisă și desenată / varianta de ocolire a municipiului Gheorgheni, conform studiu de fezabilitate CNADNR. Pe planuri a fost configurat culoarul variantei de ocolire stabilit de IPTANA S.A..

LIMITA ADMINISTRATIVĂ / nu se modifică		
DN 12 / E578	Partea dreaptă la ieșirea spre Toplița	km 135 + 440 m
	Partea stângă la ieșirea spre Toplița	km 135 + 648 m
	Partea dreaptă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 165 m
	Partea stângă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 165 m
DN 12 C	Partea dreaptă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 25 +825 m
	Partea stângă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 25 +825 m
DN 13 B	Partea dreaptă la ieșirea spre Praid	km 46 +977 m
	Partea stângă la ieșirea spre Praid	km 46 +817 m
INTRAVILAN EXISTENT		
DN 12 / E578	Partea dreaptă la ieșirea spre Toplița	km 134 + 25 m, + o porțiune mică situată între km 134 + 78 m și km 134 + 97 m
	Partea stângă la ieșirea spre Toplița	km 134 + 165 m, + o porțiune mică situată între km 134 + 364 m și km 134 + 322 m

	Partea dreaptă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 885 m, + o porțiune mică situată între km 130 + 835 m și km 130 + 795 m
	Partea stângă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 885 m
DN12 C	Partea dreaptă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 4 + 375 m, + o porțiune mică situată între km 6 + 892 m și km 6 + 945 m,+ Stațiunea Lacu Roșu situată între km23 + 280m și km25 + 825m
	Partea stângă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 3 + 870 m, + o porțiune mică situată între km 6 + 425 m și km 6 + 780 m + Stațiunea Lacu Roșu situată între km23 + 280m și km25 + 825m
DN 13 B	Partea dreaptă la ieșirea spre Praid	km 47 + 805 m
	Partea stângă la ieșirea spre Praid	km 47 + 805 m, + o porțiune între km 47 + 527m și km 47 + 765 m
<b>INTRAVILAN PROPUȘ</b>		
DN 12 / E578	Partea dreaptă la ieșirea spre Toplița	km 134 + 648 m
	Partea stângă la ieșirea spre Toplița	km 135 + 010 m
	Partea dreaptă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 995 m și o porțiune mică între km 130 +775 m și km 130 + 896 m
	Partea stângă la ieșirea spre M-Ciuc	km 130 + 995 m și o porțiune mică între km 130 +775 m și km 130 + 896 m
DN 12 C	Partea dreaptă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 7+525m + Stațiunea Lacu Roșu unde limitele rămân neschimbate față de situația existentă
	Partea stângă la ieșirea spre Piatra Neamț	km 7+525m + Stațiunea Lacu Roșu unde limitele rămân neschimbate față de situația existentă
DN 13 B	Partea dreaptă la ieșirea spre Praid	km 47 + 285 m
	Partea stângă la ieșirea spre Praid	km 47 + 210 m, + o porțiune între km 47 + 527m și km 47 + 765 m

### Spații verzi și sport

În municipiu conform analizelor PUG suprafața totală propusă a spațiilor verzi este de 243,89 ha (spații verzi, agrement, sport, spații verzi neamenajate – zone de protecție ape, zone de protecție infrastructură tehnică, cimitire), din care rezultă un procent de 132,71 mp/locuitor, respectând min. 26 mp/locuitor prescris în OUG nr. 195/2005 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006 modificări și completări ulterioare. Acest raport este majorat de terenurile cu funcțiune agricolă din intravilan, grădinile și livezile populației. Trebuie însă atrasă atenția asupra unor anomalii: în localitate există suficiente spații verzi - dacă se consideră doar indicatorii – însă dacă se nuanțează problema se poate constata că spațiile verzi - deși există - nu sunt poziționate astfel încât să poată să asigure caracteristicile benefice ale zonelor verzi. Astfel spus, cele două cartiere de blocuri, unde locuiește aproximativ o treime din populația orașului se găsesc la distanțe de peste 15 min. de mers pe jos față de spațiile publice, care pot fi luate în considerare ca spații verzi.

În mod tradițional, cursul pârâului Belchia a fost circulabil pe toată lungimea lui (în acest sens amintim ridicările topografice foarte edificatoare din 1910). Fâșia pârâului are un potențial



deosebit de ridicat în continuare, zona pieței agroalimentare actuale fiind o exemplificare în acest sens: este singura zonă în care prezența Belchiei este dublată de un spațiu verde (spontan). Cu ocazia elaborării P.U.G-ului am identificat toate posibilitățile de a revitaliza traseul pâraului ca spațiu verde, și inclusiv posibilitățile de accesare facile dinspre cartierele de blocuri.

Asigurarea spațiilor verzi în imediata vecinătate a blocurilor se va îmbunătăți sensibil cu finalizarea parcului din jurul bisericii din cartierul Bucin, situată la limita cartierelor Bucin și Florilor. În partea nordică a intravilanului propunerea din P.U.G. conturează o fâșie continuă de spații verzi, care pe de o parte înseamnă parc în jurul terenurilor rezervate concursurilor hipice, plantări de ecologizare în zona depozitelor de zgură a IMG, fâșii de protecție a parcului dendrobotanic „GrădinaCsiky”, pe de altă parte – ajungând până la linia Belchiei- asigură condiții favorabile pentru faună.

Pe termen lung nu propunem păstrarea parcului din centrul orașului, ci transformarea lui în piață urbană, pentru a expune la valoarea lui ansamblul urban Piața Libertății -monument istoric. Însă acest lucru poate fi făcut doar în condițiile în care alte spații verzi din zona centrală pot prelua funcțiunea de parc, în acest sens sunt propuse două situri: piața agroalimentară actuală, pe malul Belchiei, respectiv transformarea parțială a zonei industriale și a terenurilor agricole din spatele gospodăriilor din zona patinoarului în parc public. Circulația cu biciclete în oraș este anevoioasă, lipsind piste amenajate pentru bicicliști. În cartierele de locuințe garajele construite ilegal ocupă spațiul potențialelor terenuri de joacă, spații verzi sau locuri pentru plimbare, unde ar putea fi organizate evenimente mai mici. Ulfimul, dar nu cel din urmă aspect constă în faptul, că cea mai mare parte a populației nu se simte proprietar al spațiilor publice și nu răspunde de curățenia și protejarea proprietăților publice. Municipiul are o zonă a dotărilor sportive, compus dintr- un stadion de fotbal și dintr-un patinoar artificial acoperit, acesta din urmă fiind una din primele structuri de grinzi lamelare din țară. În apropierea lor sunt terenuri rezervate pentru extinderea activităților. În realitate, ambele obiective sportive necesită o modernizare, dezvoltarea unuia se face în detrimentul altuia. În plus, realizarea unui nou obiectiv în zonă (de exemplu o piscină care ar putea utiliza căldura rezultată din producerea gheții) în aceste condiții este imposibilă. Pentru a beneficia de poziția geografică foarte avantajoasă pentru cantonamente de vară, infrastructura sportivă trebuie modernizată. Pentru a organiza competiții internaționale, patinorul trebuie extins, pentru a asigura cerințele de exigență-performanță impuse.

În aceste condiții, achiziționarea unor terenuri din partea primăriei este imperios necesară. Obiectivul poate fi atins prin reconvertirea zonei industriale aflate la est de calea ferată sau prin achiziționarea terenurilor situate în extinderea spre Lăzarea .

Trebuie să menționăm că sporturile de iarnă reprezintă punctele tari ale orașului în viața sportivă. Pe lângă hocheiul pe gheață, sportivii din zonă ocupă poziții fruntașe în campionatele de schi, schi fond, sărituri, biatlon, și sunt sportivi care au ajuns / ajung la olimpiadele de iarnă.

Nu în ultimul rând trebuie să amintim baza sportivă a clubului școlar Gheorgheni, compusă în prezent din două săli de sport, terenuri de tenis, pistă de alergare pentru antrenamente schi fond, etc. Datorită activității clubului, hocheiul, baschetul și tenisul sunt populare și au produs rezultate semnificative, iar olimpicii de gimnastică Molnár Levente și Marius Urzică au ajuns la succese pornind de aici.

#### ▪ Gospodărie comunală

În prezent, orașul are două cimitire: cimitirul armeano-catolic, și celălalt cimitir, cunoscut ca cimitirul romano-catolic, care de fapt este utilizat de întregul municipiu. Atât în momentul realizării lor, cât și în timpul utilizării lor nu s-a stabilit o zonă de protecție, astfel cimitirul este direct învecinat cu locuințe. Un al treilea cimitir al orașului este cimitirul evreesc, situat la o distanță de cca. 1 km de oraș, în câmp, cu o vegetație abundentă. Practic numărul evreilor în oraș s-a diminuat foarte mult, nu se pune problema extinderii acestui cimitir. În P.U.G.-ul anterior au fost prevăzute două zone de extindere a cimitirului romano-catolic, însă până azi una dintre acestea a fost parțial ocupată de locuințe, astfel încât este imposibilă realizarea fâșiei de protecție a viitorului cimitir din această zonă. Cealaltă zonă de rezervă a început să

fie utilizată, aici fiind posibil în continuare realizarea fâșiei de protecție. Considerăm că rezerva asigurată este suficientă pe durata de valabilitate a prezentului P.U.G.

#### ▪ Echipare edilitară

Pentru a evidenția gradul de echipare al municipiului utilizăm datele din tabelul figurat situat puțin mai anterior, la capitolul locuințe. În general putem constata că datele din Gheorgheni depășesc media pe județ și țară, și se apropie foarte mult de datele reședinței de județ.

		Gheorgheni	Miercurea-Ciuc	Județul Harghita	România
Alimentare cu apă	%	<b>92.1</b>	96.6	74.8	66.7
Racord la rețeaua de canalizare	%	<b>40 (rețeaua veche) 89.8 (rețeaua nouă)</b>	95.5	71.4	65.1
Alimentare cu energie electrică	%	<b>96.6</b>	97.9	95.3	96.6
Alimentare centralizată cu energie termică	%	<b>63.9</b>	90.9	41.1	44.4

Alimentarea cu apă potabilă 92.1% este realizată prin sistem centralizat, prin captarea de apă, stația de tratare a apei și rețeaua de apă, aflate în proprietatea orașului. Restul de 7.9% este rezolvat din fântâni individuale: în esență fiind vorba de truperile aflate la mare distanță de oraș.

Canalizarea în principiu ridică același probleme, ca și alimentarea cu apă: problema orașului compact și a trupurilor dispersate. În esență 40 % din canalizare este operant, restul până la 89.8 % este realizat (rețeaua nouă) - în sistem centralizat - restul fiind acoperit parțial de bazine vidanjabile și câteva microstații de epurare. Problema încă este deschisă – sistemul nu operează complet, fosele septice și deversările neautorizate în pârauri sunt în curs de eliminare. Conform datelor de mai sus – calculând cu rețeaua nouă - 97,5% din locuințele racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă dispune de canalizare centralizată.

Termoficarea centralizată alimentează în principiu în zona cartierelor, respectiv sporadic locuințe individuale, spații comerciale etc. situate în imediata vecinătate a acestora. Centralele au funcționat cu păcură, ca centrale dispersate în cartiere, în ultimul deceniu însă lucrurile s-au ameliorat în sensul că în prezent există o singură centrală, care a fost modernizată și care funcționează cu rumeguș. Ca poziție, se află într-o poziție periferică, intercalat între serele orășenești și cimitir.

Locuințele individuale sunt încălzite cu lemne, sau derivații: bricheți, peleți.

În ultimii ani, conducta de gaz a ajuns până la municipiu, în această idee noile locuințe ANL au fost echipate cu o centrală pe gaze. Însă localnicii consideră că deocamdată lemnul e mai sigur, fiind o resursă locală nu creează o dependență cum ar fi situația gazelor.

Gheorgheni este al treilea oraș electrificat din Transilvania, în anul 1903 având uzină electrică proprie, în zona gării de azi. În extravilanul orașului se află o stație de transformatoare 220/110/20 kV, zona este traversată de două LEA de înaltă tensiune 220 kV (Fântânele-Gheorgheni, respectiv Stejaru-Gheorgheni) și mai multe LEA de 20 kV. Distribuția se face printr-o rețea de linii de joasă tensiune montate parțial pe stâlpi de metal și beton, parțial pe stâlpi de lemn. Cu toate acestea există o problemă cu alimentarea cu energie: rețeaua de distribuție a fost dimensionată în epoca comunistă, în sensul că zona industrială permite un consum ridicat față de zonele de locuit. În ultimele două decenii situația s-a schimbat, decăderea activităților industriale respectiv utilizarea electrocasnicelor a schimbat situația, zonele de locuit ar avea nevoie de un consum mai ridicat de energie, însă frecvent apar probleme pe rețea.

#### ▪ Servicii

Referitor la relațiile regionale, putem spune, că municipiul Gheorgheni corespunde așteptărilor prescrise de legile referitoare la orașele de rangul 2, deoarece dispune de o rază de atracție de 20 km. Municipiul concurent, Toplița, care se află la aceeași distanță, nu reprezintă concurență în acest sens, de asemenea nici orașul Borsec nu aspiră la rolul de

centru de district. Raza de atracție a reședinței de județ, Miercurea-Ciuc, acoperă doar marginal raza municipiului Gheorgheni, deci în cazul în care municipiul Gheorgheni va îndeplini în mod corespunzător funcțiunile necesare, va putea avea rol determinant în regiune.

În acest sens, tabelul de mai jos enumeră detaliat funcțiunile localității, cu următoarele completări: dacă dispune orașul de funcțiunea dată (X), și dacă există posibilitatea în caz motivat de a îndeplini sarcina respectivă (O). În mod evident, la dezvoltarea orașului contribuie și îmbogățirea rațională a funcțiunilor și corectarea rolului de îngrijire – pe lângă corectarea funcțiunilor existente. Tabelul este preluat din strategia de dezvoltare a municipiului Gheorgheni, realizat de CDC Consulting.

Serviciu	Local	Regional	Observații	
Educație	Creșă, grădiniță	x	Dezvoltare în apropierea centrului nou	
	Clasele 1-4	x		
	Clasele 5-8	x		
	Liceu teoretic		x	
	Liceu profesional		x	
	Formarea adulților		o	
	Educație superioară		x	Este posibilă lărgirea profilului, luând în considerare cursurile online și offline
	Școală specială		o	
	Școală profesională specială		o	
	Colegiu (elementar)		o	
	Colegiu (mediu)		x	
	Colegiu (superior)		o	Inclusiv cursuri pentru formarea adulților cu posibilitate de cazare
Economie	Asociație de întreprinzători		x Se concentrează asupra unei ramuri industriale	
	Instanța de registru		R Pot funcționa funcțiuni parțiale	
	Finanțe publice		x	
	Sucursale bănci		x	
	Consultanță		o	
	Fond local pentru întreprinzători		o	
	Centru de inovații		o	
	Tourinform		x o	
	Parc industrial		o	
	Incubator de afaceri		o	
Structură C+D		o		
Justiție, ordine publică	Judecătorie		x	
	Procuratură		x	
	Poliție		x	
	Jandarmerie		x	
	Jandarmeria locală		o	
	Poliția locală		o	
	Poliție pășuni		x o	
	Poliția silvică		o	
Său Spital de urgență		o		

	Spital	x	
	Secție ambulator	x	
	Cabinet medical privat de specialitate	x	
	Servicii medicale de familie	x	
	Medici de familie de gardă	o	
	Cabinet pediatrie	o	
	Pediatru de gardă	o	
	Farmacie	x	
	Farmacie de gardă	o	
	Servicii de ambulanță	x	Lipsa de automobile speciale noi
	Ambulanță stomatologie	x	
	Cabinet stomatologie privat	x	
	Stomatolog de gardă	o	
	Planificare familială	o	
	Îngrijire gravide	o	
	Centru de diagnostizare	o	
	Servicii medicale școală	x	Condiții precare de personal și de mijloace
	Servicii medicale sport	o	
	Îngrijire psihiatrică	o	
	Consultare stil de viață sănătos	o	
<b>Sport</b>	Pistă de alergare	o	
	Pistă atletism	o	
	Sală de sport	o	
	Teren de fotbal	x	
	Patinoar	x	Necesită modernizare, și din punct de vedere energetic
	Bazin de înot	o	
	Ștrand	o	Cu rol regional, cu concentrare parțial turistică
	Sporturi în aer liber	o	
	Drumuri turistice	o	Colaborare regională civilă cu parcuri naționale, în sistem unitar
<b>Cultură</b>	Teatru		Renovarea sistemului de condiții
	Casa de cultură		Activitate de nivel regional
	Muzeu		Necesită renovare semnificativă
	Casă muzeu (moară)		
	Skanzen		Loc nou corespunzător
	Galerie		
	Alte colecții		Asigurarea de continuitate și lărgire
	Biblioteca		
	Biblioteca de specialitate		Poate fi integrat în incubator, potrivit direcțiilor de dezvoltare
	Stoc digital		
	Acces internet		Internetul ca serviciu public
	Cinema		Nu poate fi realizat prin economisire

Servicii sociale	Pașaport	o	În prezent la Toplița, în mod necorespunzător	
	Evidența populației	x		
	E-administrare	o	Sistem integrat de e-guvernare	
	Construcții	x		
	Autoturisme și permise de conducere	o		
	One stop shop	o	În mai multe instituții descentralizate și deconcentrate	
	Îngrijire de bază	x		
	Protecția copilului	o		
	Îngrijire persoane cu handicap fizic	x	Parțial rezolvat	
	Activități de zi cu persoane cu handicap psihic	x		
	Cămin pentru vârstnici	x		
	Activități de zi pentru vârstnici	o		
	Îngrijire la domiciliu	x		
	Instituție de integrare	o		
	Consultare tineri	x	Împuternicirea modului social și de consultare	
	Consultare socială	o	Poate avea loc în institut integrat, dar se poate și în mod independent	
	Îngrijire psihologică	o	Sistem de îngrijire publică	
	Casă Ajutor Reciproc	x		
	Alimentația publică	x	o	
	Locuințe sociale	x	În sistem de antisegregare	
	Băi publice	x	Trebuie analizată capacitatea, este nevoie de formare corespunzătoare	
	Management urban	Transport în comun	x	
		Centrală termică	x	
Apă potabilă		x		
Apă uzată		x	o	
Tranport deșeurii		x	Lipsa colectării selective și a reciclării deșeurilor	
Îngrijirea spațiilor publice		o	Îndeplinirea incompletă a sarcinilor de curățare publică	
Parcări		x		
Iluminat public		x	Modernizare de eficiență energetică, în sistem ESCO	
Servicii montane		x	Poate deveni mai profesional dacă se dezvoltă turismul	
Energetică urbană		o	Inovație a autorității locale	
Locuințe sociale		o		
Sistem de locuințe de închiriat		o		

#### ▪ Destinație specială

În cazul municipiului există următoarele zone cu destinație specială:

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

**Bilanț teritorial existent general al folosinței terenurilor din teritoriul administrativ (ha).**

Terenuri agricole	Păduri	Ape	Drumuri	Curți, Construcții	Neproductiv	Total
11669,89	9683,85	76,57	236,61	290,12	93,73	22050,77

**Bilanț teritorial comparativ (existent-propus) terenuri agricole (ha)**

	Arabil	Pășuni și Fânețe	Vii	Livezi	Terenuri agricole incluse în intravilan prin PUG propus *	total
Existent	1233,64	10436,25	-	-	-	11669,89
Propus	1233,64	10436,25	-	-	<b>225,76*</b>	11669,89
Diminuare	-	-	-	-	Total	-

(\* - terenuri incluse în intravilan care se vor reglementa ulterior prin PUZ-uri, sau care își mențin categoria de folosință / terenuri agricole în intravilan)

**Bilanț teritorial al suprefețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ**

TERITORIUL ADMINISTRATIV MUNICIPIUL GHEORGHENI	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ [ha]									TOTAL
	AGRICOL				NEAGRICOL					
	arabil	pășuni și fânețe	vii	livezi	păduri	ape	drumuri	curți constr.	neprod.	
EXTRAVILAN EXISTENT	723,55	10001,73	0,00	0,00	9683,85	45,61	129,52	0,00	93,10	20677,37
EXTRAVILAN PROPUS	497,79	10173,98	0,00	0,00	9683,85	62,22	125,88	0,00	91,41	20635,13
diferența între suprafețe	-225,76	172,25	0,00	0,00	0,00	16,60	-3,64	0,00	0,00	-42,24
diferența procentuală	-31,2%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	36,4%	-2,8%	0,0%	0,0%	-0,2%
INTRAVILAN EXISTENT	510,09	434,52	0,00	0,00	0,00	30,96	107,09	290,12	0,63	1373,40
INTRAVILAN PROPUS	735,85	262,27	0,00	0,00	0,00	14,35	110,73	290,12	2,32	1415,64
diferența între suprafețe	225,76	-172,25	0,00	0,00	0,00	-16,60	3,64	0,00	0,00	42,24
diferența procentuală	44,3%	-39,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-53,6%	3,4%	0,0%	0,0%	3,1%
TOTAL	1233,64	10436,25	0,00	0,00	9683,85	76,57	236,61	290,12	93,73	22050,77
procent din total	52,9%				47,1%					100%

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului intravilan al unității de bază - MUNICIPIUL GHEORGHENI**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentuala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	4.433.183,45	443,32	32,28%	4.641.258,69	464,13	32,79%	4,69%
Zonă rezidențială (blocuri)	191.364,01	19,14	1,39%	271.233,01	27,12	1,92%	41,74%
Zonă instituții publice și culturale	183.109,25	18,31	1,33%	197.112,67	19,71	1,39%	7,65%
Zonă servicii	996.167,48	99,62	7,25%	2.238.036,97	223,80	15,81%	124,66%
Zonă unități industriale și de depozitare	575.292,08	57,53	4,19%	760.985,08	76,10	5,38%	32,28%

Zonă unități agricole	360.138,10	36,01	2,62%	381.566,42	38,16	2,70%	5,95%
Spații plantate, agrement, soprt	552.383,72	55,24	4,02%	2.510.119,09	251,01	17,73%	354,42%
Spații verzi neamenajate	1.215.619,91	121,56	8,85%	580.425,28	58,04	4,10%	-52,25%
Terenuri agricole în intravilan	3.693.025,01	369,30	26,89%	1.121.393,95	112,14	7,92%	-69,63%
Zona gospodărie comunală, cimitire	110.856,95	11,09	0,81%	108.763,58	10,88	0,77%	-1,89%
Zonă cu destinație specială	36.164,50	3,62	0,26%	71.517,66	7,15	0,51%	97,76%
Zonă căi de comunicații feroviare și amenajări afacente	121.042,93	12,10	0,88%	123.866,79	12,39	0,87%	2,33%
Drumuri, străzi	949.817,30	94,98	6,92%	983.429,77	98,34	6,95%	3,54%
Ape	309.560,35	30,96	2,25%	143.517,51	14,35	1,01%	-53,64%
Terenuri neproductive	6.305,53	0,63	0,05%	23.205,61	2,32	0,16%	268,02%
<b>Suprafața totală</b>	<b>13.734.030,56</b>	<b>1.373,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.156.432,06</b>	<b>1.415,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,08%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Gheorgheni / „Gyergyó” – practic orașul propriu-zis și împrejurimile.**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentuala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	3.260.308,31	326,03	30,71%	3.855.174,38	385,52	30,90%	18,25%
Zonă rezidențială (blocuri)	189.345,67	18,93	1,78%	269.599,93	26,96	2,16%	42,39%
Zonă instituții publice și culturale	174.767,51	17,48	1,65%	189.237,33	18,92	1,52%	8,28%
Zonă servicii	872.835,83	87,28	8,22%	2.009.919,91	200,99	16,11%	130,27%
Zonă unități industriale și de depozitare	563.604,40	56,36	5,31%	760.985,08	76,10	6,10%	35,02%
Zonă unități agricole	144.539,02	14,45	1,36%	249.053,69	24,91	2,00%	72,31%
Spații plantate, agrement, soprt	416.111,67	41,61	3,92%	2.373.270,36	237,33	19,02%	470,34%
Spații verzi neamenajate	468.025,13	46,80	4,41%	307.414,21	30,74	2,46%	-34,32%
Terenuri agricole în intravilan	3.358.648,96	335,86	31,63%	1.121.393,95	112,14	8,99%	-66,61%
Zona gospodărie comunală, cimitire	109.632,21	10,96	1,03%	106.915,27	10,69	0,86%	-2,48%
Zonă cu destinație specială	36.164,50	3,62	0,34%	71.517,66	7,15	0,57%	97,76%
Zonă căi de comunicații feroviare și amenajări afacente	121.042,93	12,10	1,14%	123.866,79	12,39	0,99%	2,33%
Drumuri, străzi	805.907,43	80,59	7,59%	893.876,04	89,39	7,16%	10,92%
Ape	89.792,09	8,98	0,85%	120.858,86	12,09	0,97%	34,60%
Terenuri neproductive	6.305,53	0,63	0,06%	23.205,61	2,32	0,19%	268,02%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>10.617.031,18</b>	<b>1.062</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.476.289,06</b>	<b>1.248</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,51%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Covaciceter / „Kovács Péter” – zonă cu gospodării dispersate în peisaj.**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROPUS	PROPUS/ EXISTENT
------------------	----------	--------	---------------------

	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	495.670,81	49,57	100,00%	309.827,30	30,98	100,00%	-37,49%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviară și amenajări afacente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Ape	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>495.670,81</b>	<b>49,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>309.827,30</b>	<b>30,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>-37,49%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului „Csíszér” – zonă cu gospodării dispersate în peisaj, zonă unități agricole, spații plantate, agrement.**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROBUS			PROBUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	0,00	0,00	0,00%	110.696,16	11,07	58,24%	100,00%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	0,00	0,00	0,00%	10.748,63	1,07	5,66%	100,00%
Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	17.702,47	1,77	9,31%	100,00%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,00	0,00%	38.545,51	3,85	20,28%	100,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviară și amenajări afacente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	0,00	0,00	0,00%	12.363,20	1,24	6,51%	100,00%
Ape	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>190.055,97</b>	<b>19,01</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Visafolio / „Visszafolyó” – zonă cu gospodării dispersate în peisaj.**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	204.713,91	20,47	100,00%	129.804,89	12,98	100,00%	-36,59%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviară și amenajări afacente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Ape	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>204.713,91</b>	<b>20,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>129.804,89</b>	<b>12,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>-36,59%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Cianod/ „Csanód” – zonă cu gospodării dispersate în peisaj.**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	85.768,67	8,58	100,00%	16.569,36	1,66	100,00%	-80,68%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviară și amenajări afacente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Ape	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%

Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>85.768,67</b>	<b>8,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.569,36</b>	<b>1,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>-80,68%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Vargatag/ „Várpatak” – zone cu gospodării dispersate în peisaj**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	162.443,81	15,66	93,08%	100.290,83	10,03	86,39%	-38,26%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	5.823,41	0,58	3,46%	6.290,31	0,63	5,42%	8,02%
Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,58	3,46%	7.494,01	0,75	6,46%	100,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviară și amenajări afacente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	0,00	0,00	0,00%	1.458,78	0,15	1,26%	100,00%
Ape	0,00	0,00	0,00%	554,34	0,06	0,48%	100,00%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>168.267,22</b>	<b>16,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>116.088,27</b>	<b>11,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>-31,01%</b>

**Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului „Mocsár” – zone cu unități agricole, unități industriale,depozite**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPUS			PROPUS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentu ala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă rezidențială (blocuri)	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă instituții publice și culturale	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă servicii	10.587,95	1,06	1,82%	10.653,99	1,07	8,00%	0,62%
Zonă unități industriale și de depozitare	7.283,06	0,73	1,25%	0,00	0,00	0,00%	-100,00%
Zonă unități agricole	215.599,08	21,56	36,96%	114.810,26	11,48	86,20%	-46,75%
Spații plantate, agrement, soprt	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri agricole în intravilan	334.376,05	33,44	57,33%	0,00	0,00	0,00%	-100,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%

Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviare și amenajări aferente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	15.440,92	1,54	2,65%	7.719,30	0,77	5,80%	-50,01%
Ape	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>583.287,06</b>	<b>58,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>133.183,55</b>	<b>13,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>-77,17%</b>

### Bilanț teritorial comparativ (existent/propus) al suprafețelor cuprinse în limita trupului Lacu-Roșu/ „Gyilkos-tó” – „stațiune” turistică

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT			PROPOS			PROPOS/ EXISTENT
	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Suprafața [mp]	Suprafața [ha]	Procent % din total intravilan	Crestere procentuala
Zonă rezidențială (locuință individuală)	224.277,95	22,43	14,20%	118.895,77	11,89	15,15%	-46,99%
Zonă rezidențială (blocuri)	2.018,34	0,20	0,13%	1.633,08	0,16	0,21%	-19,09%
Zonă instituții publice și culturale	8.341,74	0,83	0,53%	7.875,34	0,79	1,00%	-5,59%
Zonă servicii	106.920,29	10,69	6,77%	200.424,14	20,04	25,54%	87,45%
Zonă unități industriale și de depozitare	4.404,62	0,44	0,28%	0,00	0,00	0,00%	-100,00%
Zonă unități agricole	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Spații plantate, agrement, sport	136.272,05	13,63	8,63%	90.809,21	9,08	11,57%	-33,36%
Spații verzi neamenajate	747.594,78	74,76	47,34%	273.011,07	27,30	34,80%	-63,48%
Terenuri agricole în intravilan	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zona gospodărie comunală, cimitire	1.224,74	0,12	0,08%	1.848,31	0,18	0,24%	50,91%
Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Zonă căi de comunicații feroviare și amenajări aferente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Drumuri, străzi	128.468,96	12,85	8,13%	68.012,45	6,80	8,67%	-47,06%
Ape	219.768,26	21,98	13,92%	22.104,31	2,21	2,82%	-89,94%
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>1.579.291,72</b>	<b>157,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>784.613,66</b>	<b>78,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>-50,32%</b>

Prin creșterea suprafeței de intravilan suprafața terenurilor agricole la nivelul teritoriului administrativ nu se modifică, însă 225,76 ha din extravilan devine intravilan. Creșterea se motivează prin cererea comunității, rectificarea limitei intravilanului luând în considerare datele cadastrale actualizate și considerente de reglementare urbanistică pentru asigurarea dezvoltării localității. Cererile comunității se justifică prin datele statistice, creșterea exigențelor în privința condițiilor de locuire, necesitatea și iminența de cadru pentru investiții noi, atât turistice cât și industriale.

- Din analiza bilanțurilor teritoriale existente și propuse al suprafețelor cuprinse în limita unității administrativ teritoriale de bază (UATB) se constată:

Prin Planul Urbanistic General propus se realizează o creștere de 42,24 ha a suprafeței de intravilan, însemnând o majorare de 3,08 % față de PUG vechi. Toate propunerile s-au analizat pe teren și s-au însușit de reprezentanții administrației locale. În prezentul proiect s-a indicat la nivelul teritoriului administrativ al municipiului și în suprafața intravilanului, folosința asupra terenurilor. Pentru terenurile situate în intravilan, ocupate de construcții și alte amenajări s-a indicat și destinația supraedificatelor: clădiri de utilitate publică, locuințe,

obiective pentru producție agricolă și industrială, terenuri de sport, obiective pentru gospodărie comunală, circulație, ape.

Zona rezidențială (locuințe individuale) crește cu 4,69%. Acest fapt se explică prin următoarele:

- au fost cuprinse în intravilan trupuri cu zone de locuit cu construcții existente de decenii, care au figurat ca extravilan în vechiul P.U.G;
- raportat la Miercurea-Ciuc (reședință de județ), respectiv la nivelul județului Harghita și la nivelul României, față de raportul populației, raportul locuințelor este mai mică în toate cazurile – vezi analiza din capitolul 2.7, aliniatul locuințe;
- modelul tradițional al familiilor de mai multe generații care locuiesc în același locuință este în curs de destrămare;
- se reduce intravilanul din Lacu-Roșu.

Zona rezidențială (locuințe colective) crește cu 41,74%. În mod efectiv nu se ocupă un teritoriu mare, este vorba de o creștere de 7.99 ha. Datorită faptului că Gheorgheni nu se află în aria de acoperire a marilor orașe, și se situează relativ izolat între munți, trebuie să-și dezvolte o serie de funcțiuni care depășesc de fapt atribuțiile unui oraș de cca. 20.000 de locuitori. Acest lucru înseamnă atragerea de specialiști, lucru care începe cu asigurarea unei locuințe de serviciu de calitate.

În cazul zonelor instituțiilor publice și culturale vorbim de o creștere de 7,65%, ceea ce reprezintă o creștere de 1,40 ha.

Raportul zonei rezervate serviciilor este de 124,66%, crește de la un procent de 7.25% la un procent de 15,65%. Ideea acestei creșteri stă în următoarele:

- orașul trebuie să profite de situația centrală în care se află în cadrul Depresiunii Giurgeului, și să deservească comunele și satele din apropiere, devenind un real centru regional
- mediul înconjurător și peisajul valoros (aproape peisaj cultural) valorile și tradițiile zonei reprezintă o opțiune pentru prestatorii de servicii care pot fi efectuate de la distanță (de ex. în domeniul IT).

Zona unităților industriale și de depozitare crește cu 32,28% , ajungând de la o cotă de 4,19% din totalul intravilanului la o cotă de 5.38%, în condiții în care prezentul P.U.G. impune reconversia zonei industriale situată la est de calea ferată. P.U.G. propus rezervă terenuri pentru extinderea zonei industriale la vest de cale ferată, din două scopuri:

- situația juridică neclarificată din zona industrială a terenurilor și a imobilelor, chiriiile și prețurile ireal de mari solicitate în celălalte cazuri au făcut ca zona să fie parțial părăsită. Noile investiții au apărut în vecinătatea zonei industriale sau s-au mutat la ieșirile dinspre Gheorgheni a comunelor din jur. Poate că posibilitatea ca ceilalți jucători au o opțiune de a pleca din zonă, care în aceste condiții înseamnă pierderi semnificative pentru proprietarii de teren va fi un argument de revenire la prețuri corecte din zonă.
- Orașul se pregătește la situația în care se va realiza legătura Iași-Târgu-Mureș.

Trebuie să menționăm următoarele:

- după datele din 2012, din venitul net a companiilor economice, veniturile realizate de industrie se situează la 38% (6% industria alimentară, 15% industria lemnului, 10% construcțiile și 7% alte industrii)
- terenurile noi propuse sunt accesibile în condiții bine justificate și cu condiții care presupun investiții serioase

Zona unităților agricole va crește cu un procent de 5,95 % față de situația existentă. Dat fiind faptul că adăposturi pentru animale pot fi construite fără P.U.Z. în extravilan, aceste modificări lasă deschis dezvoltările privind creșterea animalelor.

În cazul spațiilor plantate există o creștere semnificativă față de situația existentă (354.42%). Acest lucru se datorează în principiu următoarelor factori:

- crearea de spații verzi în apropierea cartierelor de blocuri;
- conceptului de utilizare a spațiilor adiacente pâ râului Belchia ca spații verzi și de agrement;
- dezvoltarea de noi parcuri în zona terenurilor de atelaje hipice și în zona patinoarului (în acest ultim caz prin reconvertirea unor suprafețe industriale);
- reconvertirea parțială a zonei industriale situate la est de calea ferată;
- realizarea fâșiei de protecție a rezervației dendrobotanice Grădina Csíky;
- extinderea curții școlilor prin spații verzi unde acest lucru este posibil.

Cu ocazia intervențiilor de mai sus, procentul spațiilor verzi neamenajate scade cu 52,25 %.

Terenurile agricole din intravilan cresc cu un procent de 44,3%, terenurile existente în parțial fiind rezervate pentru dezvoltarea de spații verzi, sport, respectiv parțial aceste terenuri au fost scoase din intravilan. În cazul zonelor de locuit a fost nuanțată zona neconstruibilă și construibilă a parcelelor (zonele neconstruibile având același culoare, dar cu o nuanță mai deschisă).

S-a produs o schimbare semnificativă în cazul apelor: conform indicatorului suprafața apelor a scăzut cu 53,64%. În realitate, terenul de sub oglinda de apă a Lacului Roșu este evidențiat ca parcelă silvică, pe parcursul avizării s-a pus condiție tratarea în acest fel a problemei.

## **2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE**

Inventarierea și delimitarea zonelor cu riscuri naturale, în principiu suprafețe supuse periodic inundării și suprafețelor cu alunecări de teren, sunt operațiuni deosebit de importante în cadrul PUG. Aceste zone se inventariază și se delimitează prin grija consiliilor județene și locale în cadrul unor lucrări distincte, pe baza: cercetărilor de teren, studiilor geotehnice privind construibilitatea terenurilor și condițiile de fundare a construcțiilor; a concluziilor studiilor de specialitate, întocmite în acest scop; detalierii macrozonării teritoriului țării, cuprinsă în secțiunea PATN; informații de la localnici privind evoluția fenomenelor, ritmicitatea și amploarea lor. Zonele cu risc natural inventariate și delimitate sunt transpuse, pe categorii de producere a fenomenelor, pe planșa de analiză a situației existente/disfuncționalități, reglementări urbanistice și reglementări tehnico-edilitare, în conformitate cu datele obținute de la s.c. Geotech s.r.l. și de la Administrația Națională „Apele Române”.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni nu se află zone inventariate cu posibilitate de alunecare a terenului. Se recomandă în general evitarea construirii în zonele cu riscuri previzibile sau probabile, unde, pe parcursul timpului s-au produs asemenea fenomene. În zonele în care nu sunt cunoscute caracteristicile geotehnice, preliminar investițiilor se vor realiza studii specifice (foraje), solicitate în Certificatul de Urbanism.

### **Zone cu risc de inundații, în stațiunea Lacu Roșu**

Există următoarele zone cu probleme:

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

### **Zone cu risc de inundații, în Gheorgheni**

- pe pâ râul Csiszer, în special în zona străzii Ady Endre – pe timp de iarnă.

Dat fiind scara mică, locală a problemei, aceste zone nu pot fi reprezentate pe hartă. Pentru eliminarea sau diminuarea efectelor negative în continuare sunt necesare măsuri de curățire și întreținere a albiilor pârâurilor și realizarea locală a unor taluzuri.

## 2.9. ECHIPARE EDILITARĂ

### Gospodărirea apelor

Hidrografic elementul cel mai important al municipiului este pârâul Belchia, care strânge apa pârâurilor Cianod, Visszafolyo, Varpatak. Pârâul care traversează localitatea de la est la vest are un bazin hidrografic foarte dezvoltat, având, în amonte, versanți cu pante abrupte și parțial dezvelite de vegetație forestieră, care prin prezența ei ar împiedica eroziunea solului și concentrarea într-un timp scurt a apelor ce provin din ploile torențiale. Datorită acestor condiții naturale au loc concentrații în timp scurt a apelor din ploile ce cad în bazinul superior al văii și al afluenților, cu debite și nivele mari. Pe teritoriul localității albia pârâului este amenajată cu zid de sprijin din beton.

Creasta cea mai înaltă, vestică a masivului Hășmaș este o cumpănă principală de ape, care delimitează bazinul râului Siret, situat la est, de bazinul râurilor Mureș, situat la Vest, și Olt, situat la sud-vest. Un alt curs de apă important de pe teritoriul municipiului este pârâul Bicz, a cărui origine se leagă de inundarea teritoriului Lacului Roșu. Cantitatea de apă care curge printr-un baraj natural, trece prin Cheile Biczului și se varsă în râul Bistrița. Afluenții săi pe stânga sunt pâraiele Kupas, Lapos, Șugău, iar pe dreapta pâraiele Bicăjel, Szurdok, Damuk. Pe raza unității administrativ teritoriale a municipiului Gheorgheni există următoarele lucrări hidrotehnice, aflate în administrarea Administrației Bazinale de Apă Mureș:

- apărare de mal pârâul Belchia, zona Gheorgheni, cu următoarele caracteristici tehnice: Lregularizare=6,9 km, Lconsolidare=6,727 km;
- acumularea Mogoș Bükk, cu următoarele caracteristici tehnice  $V_{total}=0,1$  mil mc; (Lacul de agrement din zona km. 4 este în stare de colmatare în proporție de 90 %. Lacul are un potențial turistic sporit - în trecut exista posibilitate de închiriere bărci - zona de agrement dezvoltându-se în jurul lui.)

Existența unor lucrări hidrotehnice, posturi hidrometrice, acumulări cu scopul de alimentare cu apă a diverselor localități, induc și zone de protecție aferente în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

#### Reguli generale:

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

Amplasarea oricăror obiective sociale și/ sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel, este interzisă. Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/ sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă. Pentru amplasarea unor obiective – indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament" (vezi Ordinul MMGA nr. 2/2006); aceleași principii sunt valabile și pentru cursurile de apă temporare;

În caz de modificare a destinației terenului și construcțiilor, precum și a tuturor prevederilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic General, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor.

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, în documentatia pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent fiecărui obiect de investiții, se vor avea în vedere următoarele:

- extinderea rețelei de apă/canal pentru o acoperire de 100% a populației;
- eliminarea tuturor evacuărilor directe de ape menajere în cursuri de apă;
- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială, corespunzător capacității efective ale dotărilor și activităților desfășurate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- analiza de detaliu a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului;
- instituirea și respectarea zonelor de protecție sanitară din jurul obiectelor ce compun sistemul de alimentare de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG 930/2005;
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- ariile naturale și rezervațiile existente.

Referitor la canalizarea apelor și deșeurii menajere:

- canalizarea localității se va amenaja ca și canalizare de tip separativ: se interzice descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră;
- canalizarea pluvială va trebui concepută astfel încât să asigure colectarea eficientă a apei pluviale și descărcarea acesteia în emisarii din zonă;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă;
- se va urmări limitarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcele.
- De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

La proiectarea lucrărilor prevăzute în municipiul Gheorgheni, se vor avea în vedere și următoarele aspecte:

- ținând cont de starea corpului de apă de suprafață, toate soluțiile tehnice adoptate trebuie să convingă autoritatea de gospodărire a apelor că este eliminată orice posibilitate de înrăutățire a "stării" corpului de apă de suprafață atât prin afluenții lichizi, cât și prin deșeurile generate de activitatea propriu-zisă și că acestea converg către îmbunătățirea stării corpului de apă, fiind astfel în concordanță cu planul de măsuri care trebuie aplicat acestui corp de apă; astfel, soluțiile tehnice aplicabile tuturor potențialelor surse de poluare a apelor de suprafață trebuie să respecte scopul de "atingerea și menținerea stării bune a apelor";

- soluțiile tehnice adoptate trebuie să prezinte garanții maxime de neafectare a/ în siguranța calității apei subterane, deoarece nu este acceptabilă modificarea stării corpului de apă subterană care este în "stare bună" iar corpul de apă subterană afectat va fi supus unor măsuri tehnice pentru aducerea sa în "starea bună"; astfel, soluțiile tehnice preconizate trebuie să elimine orice suspiciune a poluării apei subterane.

Având în vedere cele de mai sus, autorității de gospodărire a apelor îi revine dreptul ca la fazele ulterioare de promovare a proiectelor să impună, după caz, măsuri de siguranță sau restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/ subterană precum și pentru atingerea și menținerea "stării bune" a apelor de suprafață/subterane.

## Alimentare cu apă

În localitatea Gheorgheni, din numărul total de locuitori sunt brânzați la rețeaua de alimentare cu apă cca. 90%. La rețeaua de canalizare sunt racordați cca. 98 %, însă doar 40% operează în prezent (rețeaua nouă urmează să se pună în funcțiune) - restul locuitorilor, în special cei cu locuințe particulare au sisteme locale de colectare a apelor uzate (fose septice și bazine vidanjabile, microstații de epurare).

În orașul Gheorgheni și în stațiunea Lacu-Roșu există instalație centralizată de alimentare cu apă proprie, în prezent sunt demarate lucrările de completare a rețelelor existente:

- În Gheorgheni proiectul intitulat „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră și a stației de epurare”
- în stațiunea Lacu Roșu “Ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism Etapa I. a. Sistem de alimentare cu apă potabilă, b. Sistem de canalizare”
- Prin captarea apei pârâurilor Belchia și Cianod, se poate asigura în principiu și alimentarea așezărilor învecinate din Depresiunea Gheorgheni, la Lacu Rosu captarea în prezent este din lac, însă este în curs de realizare un sistem nou de alimentare cu apă, cu alimentare din puțuri forate.
- În zona celorlate trupuri consumul este realizat prin izvoare, fântâni stradale sau prin fântâni proprii.

Captarea din sursa pârâului Belchia este de tip priză de mal cu bararea albiei. Captarea este amplasată la distanță de cca. 5,5 km amonte de localitatea Gheorgheni și la 700 m amonte de stația de tratare apă a localității, având ca vecinătăți: amonte- fâneață; aval-fâneață; mal drept- drum național DN12C, bordat de pădure de molid. Barajul este construit din beton cu lungimea de 25,5 m, lățimea la bază de 2,0 m și înălțimea de 2,5 m și este urmat în aval de un disipator de energie tip saltea având lungimea 8,0 m și protecție realizată din căsoaie de lemn umplute cu pietre de râu. Captarea apei, dimensionată la capacitatea de 120l/s, se realizează prin două ferestre de priză în zidul de sprijin din partea dreaptă a bazinului de captare, apa captată fiind trecută prin două grătare și două deznisipatoare având dimensiunile LxH= 10,6x 0,6x2,6 m, prevăzute cu golire de fund pentru curățarea depunerilor. Depunerile sunt evacuate în pr. Belchia, la 25 m aval de baraj.

Captarea din sursa pârâului Cianod

Tipul captării este de mal cu prag de fund. Pragul este construit din beton cu lungimea de 21,8 m, lățimea la bază de 0,5 m și înălțimea de 1,4 m. Captarea apei este dimensionată la capacitatea de 25l/s, se realizează printr-o conductă de oțel având: Dn 200 mm prevăzută cu grătar, amplasată pe malul stâng al pârâului. Apa captată este refulată spre stația de tratare prin două pompe tip CERNA având caracteristicile Q= 90 mc/h, H= 52 mCA (X: 551578,36; Y: 583135,31).

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

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

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



100 m pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m de-o parte și alta a prizei. Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a râului Belchia, având suprafața de aproximativ 43 km<sup>2</sup>., rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

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

100 m pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m de-o parte și alta a prizei. Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a râului Cianod, având suprafața de aproximativ 14 km<sup>2</sup>., rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

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

100 m radial, pe apă, față de amplasamentul punctului de captare, 25 m radial, pe malul unde este situată priza. Zona sanitară cu regim de restricție: corespunde cu limita bazinului hidrografic a Lacului Roșu, având suprafața de aproximativ 40,27 km<sup>2</sup>., rolul acesteia fiind prevenirea poluării produse prin antrenarea de către apele de șiroire de suprafață și poluării hipodermice a unor produși chimici, ca de exemplu materiile în suspensie.

### **Sistemul de canalizare**

Sistemul municipiului este divizor, având o lungime de 22,5 km. Apele uzate sunt transportate gravitațional, printr-un colector având: Dn= 500mm și L= 6 km, la stația de epurare. În stațiunea Lacu Roșu în prezent nu există rețea de canalizare menajeră centralizată, colectarea apelor menajere de la consumatori făcându-se în bazine etanșe vidanjabile, evacuate periodic de către firme specializate. Pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare există un proiect în derulare intitulat "Ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism Etapa I. a. Sistem de alimentare cu apă potabilă, b. Sistem de canalizare" menit să asigure alimentarea cu apă potabilă și canalizarea întregii localități, în condițiile cerute de normativele în vigoare.

Stația de epurare al municipiului Gheorgheni se află în Joseni, colectează și curăță apele uzate colectate de rețeaua de canalizare a orașului, după care o redă în circuitul natural. Tratarea apelor se face prin procedee mecanice și biologice, nămolul rezultat din depuneri fiind și el tratat prin fermentare anaerobă. Capacitatea proiectată a stației de epurare (existente) este de 156 l/s. La ora actuală este funcțională doar treapta mecanică, iar capacitatea maximă funcțională a decantoarelor este de 64 l/s (treapta biologică nu a funcționat niciodată). Capacitatea stației de epurare și dotările tehnice sunt insuficiente.

(Stația de epurare este într-un grad avansat de uzură și nu asigură epurarea apei uzate la standardele de calitate prevăzute de normativele în vigoare pentru descărcarea efluentului în emisar.) Prin proiectul intitulat „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră și a stației de epurare” este prevăzut o stație nouă, cu două linii de epurare, cu o capacitate proiectată de 2400 mc/zi.

### **Alimentare cu energie electrică**

Orașul Gheorgheni este al treilea oraș electrificat din Transilvania, în anul 1903 având uzină electrică proprie. În extravilanul orașului se află o stație de transformatoare 220/110/20 kV, zona este traversată de două LEA de înaltă tensiune 220 kV (Fântânele-Gheorgheni, respectiv Stejaru-Gheorgheni) și mai multe LEA de 20 kV. Distribuția se face printr-o rețea de linii de joasă tensiune montate parțial pe stâlpi de metal și beton, parțial pe stâlpi de lemn. Sunt porțiuni mici, unde LEA 220 kV traversează intravilanul existent. La solicitarea Transelectrica S.A. - S.T. Sibiu, prin P.U.G. Propus, aceste zone au fost scoase din intravilan și au fost introduse în extravilan. C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici-o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

## Telefonie

Localitatea este racordată la o centrală telefonică automată; se propune desființarea tuturor liniilor Tc aeriene, și montarea lor sub nivelul pământului, îngropat.

## Alimentare cu energie termică

În Gheorgheni există termoficare municipală, serviciu asigurat de firma E-Star, care asigură agentul termic în cartierele de blocuri colective și o parte din clădirile din zona centrală a localității. Centrala este amplasată în zona cimitirelor și funcționează cu rumeguș, rezolvând într-un fel problemele de mediu legate de acest material restant din industria lemnului.

În rest, încălzirea clădirilor se realizează cu combustibil solid (lemn), pentru obiectivele individuale. Pentru reducerea consumului de lemne, se propune utilizarea buteliilor de aragaz pentru prepararea hranei. Numărul locuințelor cu încălzire centrală este de 3687 de locuințe dintr-un total de 7198, reprezentând 51,22% dintre locuințe.

## 2.10. PROBLEME DE MEDIU

### Calitatea aerului înconjurător

În Municipiul Gheorgheni este determinată de emisiile rezultate din activitățile economico-sociale prin:

#### a. surse fixe care acoperă următoarele activități:

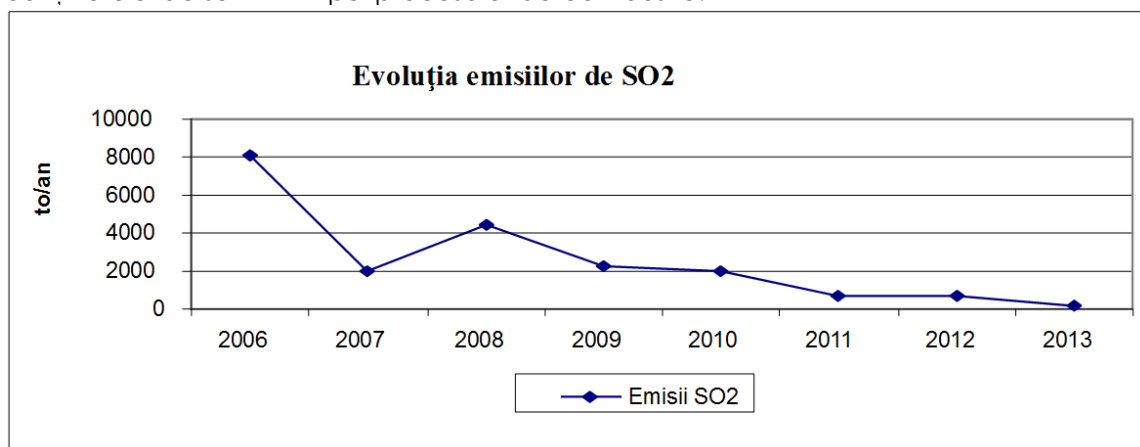
- producerea energiei termice în centrale termice zonale sau rezidențiale, respectiv consumul casnic;
- industria de prelucrare a lemnului
- utilizarea solvenților;
- prepararea hranei;
- agricultură etc.

#### b. surse mobile - emisiile din surse mobile provin din:

- traficul rutier, care se desfășoară pe arterele principale ale județului și care traversează municipiul Gheorgheni
- traficul feroviar, care este slab reprezentat.

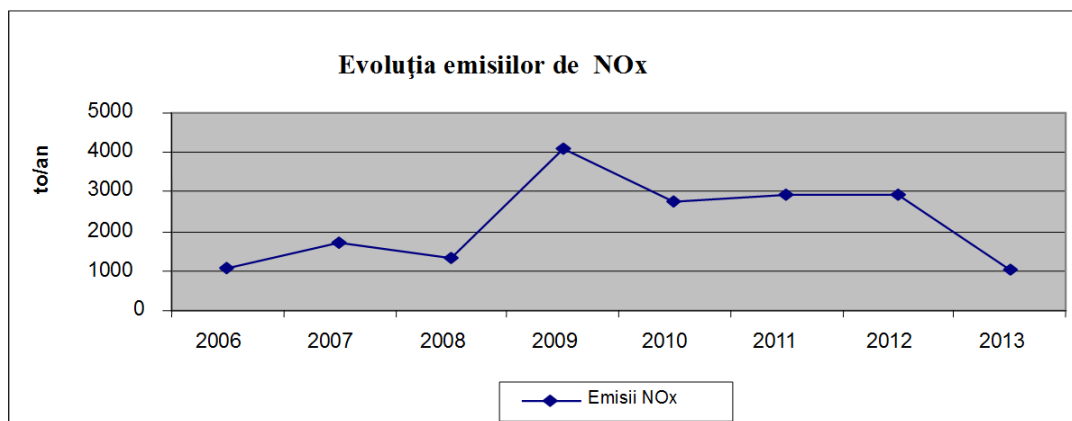
#### c. emisiile din surse difuze de poluare sunt următoarele:

- c.1- Emisiile de Dioxid de sulf (SO<sub>2</sub>) - în municipiul Gheorgheni aproximativ 96 % reprezintă emisiile rezultate de la centralele termice-cod(8,6 %) și surse de ardere neindustriale/ rezidențiale (87,3 %). Dioxidul de sulf (SO<sub>2</sub>) se formează prin oxidarea conținutului de sulf în timpul proceselor de combustie.

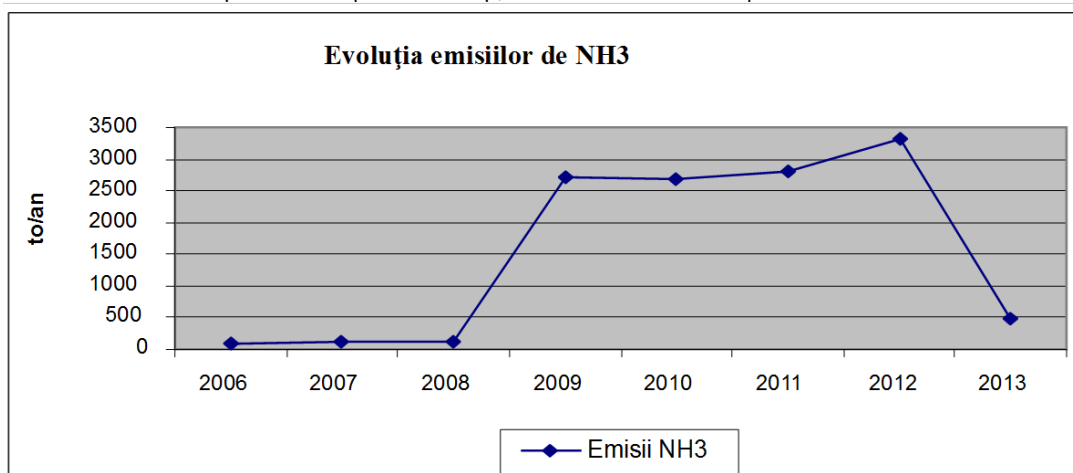


- c.2 - Emisiile de Oxizii de azot (NO<sub>x</sub>) - prezenți în aerul înconjurător sunt oxidul nitric (NO) și dioxidul de azot (NO<sub>2</sub>). Acești oxizi de azot se formează în timpul proceselor de ardere.

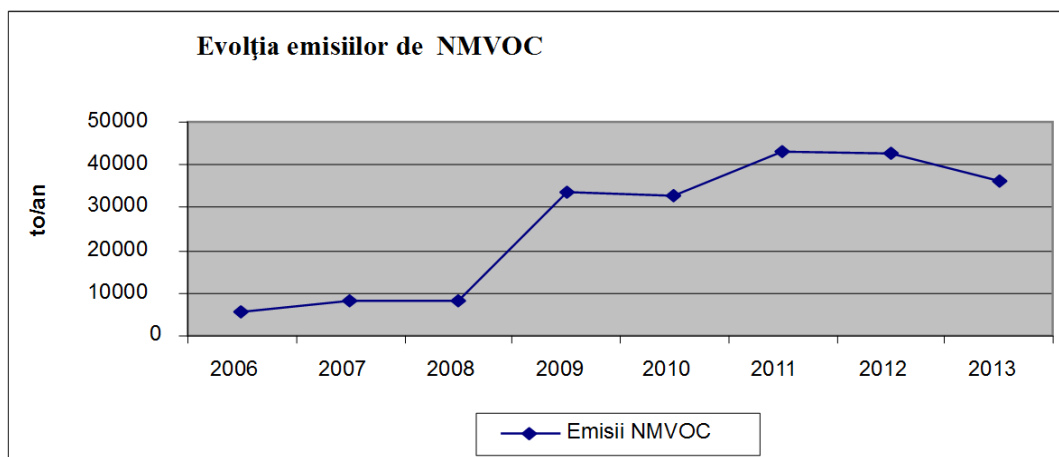
Din emisiile totale de NOx în municipiul Gheorgheni cca. 98 % reprezintă emisiile rezultate de la centralele termice (29,0 %) și surse de ardere neindustriale/ rezidențiale (69,1 %).



- c.3 Emisii de amoniac (NH<sub>3</sub>) - cea mai însemnată cantitate de amoniac emisă în aerul înconjurător, din sursele de emisii inventariate în municipiul Gheorgheni, provine din activitatea de „tratarea și depozitarea deșeurilor” - (73 %). O sursă principală de emisii de amoniac în aerul înconjurător o reprezintă și activitățile agricole, în special dejecțiile rezultate de la creșterea animalelor. În anii precedenți acestea au fost incluse în inventarul local de emisii, dar în anul 2013, din lipsa datelor, acestea nu au putut fi incluse în inventar, astfel cantitatea de amoniac emisă în aerul înconjurător în anul 2013 este mult mai mică față de anii precedenți, datele fiind incomplete.



- c.4 Cantitățile de compuși organici volatili nemetanici (NMVOC) - emise în atmosferă provin în mare parte din emisiile pădurilor de foioase și conifere neamenajate, emisii incluse în statistici începând din anul 2007 (59 %) și din arderea combustibililor solizi – lemn (40 %). Emisiile de compuși organici volatili, provenite de la stațiile de distribuție carburanți auto (comercializare benzină) reprezintă doar 0,15 %.



## Apa

Elementul cel mai important al municipiului Gheorgheni este pârâul Belchia, care strânge apa pârâurilor Cianod, Visszafolyo, Varpatak. Din punct de vedere hidrochimic apa din zona Gheorgheniului este în stare foarte bună, densitatea de sare este sub 0,1 la mie (91mg/l), efectul chimic (PH) neutru sau basic este de valoare mică (2,25grade germane=10mg/l oxid de calciu). Aprox. 15% - 20% din rezerva de apă este pentru folosință, din punct de vedere ecologic se poate observa un echilibru solid.

Poluarea pârâului Belchia constă în 2 mari grupe în funcție de acțiunea poluanților în timp și de proveniența polanților. În funcție de acțiunea poluanților în timp, sursele de poluare se clasifică astfel:

- surse de poluare permanente (continue) – sursa de poluare pemanentă constă în scurgeri intenționate de resturi de canal menajer a locuitorilor mai ales în zona centrală și în zone periferice ale municipiului Gheorgheni.
- surse de poluare discontinue, temporare, cu caracter nepermanent – constă din construcții a caselor de vacanță din extravilanul municipiului gheorgheni care intră în zona de protecție a râului Belchia.
- surse de poluare accidentale care constă în împrăștierea deșeurilor de proveniență menajeră în râu mai ales în zonele locuite.

## Solul

Suprafața totală a terenurilor din municipiul Gheorgheni (extravilan) este de 20677,37 ha, din care terenurile agricole însumează o suprafață de 10725,28 ha, ceea ce reprezintă cca 51 % din suprafața totală, restul de 49 % fiind teren neagricol (terenuri forestiere sau cu alte destinații. Sub aspectul poluării solului există premisele continuării tendințelor de îmbunătățire a situației prin: închiderea depozitelor neconforme de deșeuri, realizarea de sisteme de canalizare în special în mediul rural, reducerea cantităților de chimicale utilizate în agricultură și reducerea presiunii exercitate de activitățile industriale. Îngrijorătoare este tendința de transformare a terenurilor agricole în suprafețe construite. Apreciem că în lipsa unei viziuni unitare și ambițioase se pierde oportunitatea utilizării eficiente a terenurilor intravilane, optându-se la extinderea suprafețelor construite în actualele extravilane. Există premisele menținerii sau creșterii suprafețelor de teren degradate ca urmare a abandonului agricol, a fenomenelor de eroziune și a alunecărilor de teren. Legislația comunitară și națională impune programe naționale regionale și locale în vederea reducerii presiunilor asupra solului și chiar prin implementarea planului, prin perioada de înjumătățire a materialelor contaminante se va ajunge la o îmbunătățire a calității solului. În ultima decadă s-a diminuat semnificativ poluarea cu resturi din industria lemnului – rumegușul și alte resturi formate prin procesul de prelucrare a lemnului în atelierele din municipiu, sunt folosite integral pentru peleți și brichete rumeguș. Centralele de termoficare ale municipiului funcționează cu combustibil de lemn (tocătură), peleții fiind unul dintre sistemele p referate ca soluție

modernă de încălzire pentru micii consumatori, în detrimentul centralelor pe gaze, sau centralelor pe combustibil solid. În municipiul în general canalizarea este asigurată prin racord la rețeaua de canalizare municipală, însă există zone unde utilitatea nu este asigurată nici racordul facil, astfel soluțiile de canalizare pe cont propriu pot fi o problemă sau un risc de poluare în continuare.

## **Biodiversitatea**

Schimbarea peisajelor și ecosistemelor este un fenomen care poate să fie observat din în ce în ce mai accentuat și în municipiul Gheorgheni, acest proces poate să aibă atât cauze naturale cât și cauze antropice. Dintre cauzele naturale putem aminti:

- succesiunea naturală a tipurilor de habitate - deși este un fenomen natural, în cele mai multe cazuri este indus de activitate umană;
- eutrofizarea zonelor umede - acest fenomen natural afectează toate zonele umede;
- din județ, unele fiind foarte valoroase din punct de vedere peisagistic și conservativ;
- schimbări de peisaj cauzate de eroziune - fenomenul apare mai ales în zonele montane prin spălarea solului fertil de pe versanții fără vegetație forestieră;
- schimbări de peisaj cauzate de calamități naturale, inundații, furtuni, avalanșe, etc.

Apariția speciilor alogene invazive, cauzele antropice pot fi următoarele:

- schimbarea destinației terenurilor ;
- acțiuni de desecări, drenări ale zonelor umede;
- abandonarea metodelor tradiționale de gospodărire pe terenurile agricole;
- apariția unor noi culturi agricole: cultivarea plantelor energetice, a afinelor, etc. ;
- apariția unor noi tipuri de utilizări de terenuri cu impact semnificativ asupra peisajului (pârții de schi, piste de ciclism, sporturi motorizate, etc.)

Presiuni antropice exercitate asupra pădurilor. Unele activități antropice au un impact semnificativ asupra pădurilor ca:

- exploatarea forestiere fără respectarea prevederilor amenajamentelor silvice;
- incendii;
- tăieri ilegale de masă lemnoasă;
- construcții în fond forestier sau în zonele limitrofe (pensiuni turistice, case de vacanță);
- depunerea ilegală a deșeurilor menajere sau industriale în zonele limitrofe localităților;
- colectarea necontrolată a resurselor biologice (fructe de pădure, ciuperci, melci etc.);
- deranjarea habitatelor naturale în cazul faunei sălbatice;
- folosirea de ATV-uri și snow-mobile (moto-sănii), vehicule motorizate pe drumurile forestiere și în pădure;
- amenajarea pârtiilor de schi și a altor obiective cu scop sportiv sau turistic, turism necontrolat.

## **Situația depozitelor de deșuri în Municipiul Gheorgheni**

Groapa de gunoi menajer neconformă – depozitul de deșuri municipale - aferentă municipiului Gheorgheni, situată în localitatea Joseni, a fost închisă, situl este într- un proces de ecologizare prin Proiectul intitulat "Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Harghita". Depozitul a făcut parte din cat. depozitelor menajere clasa b cat. 2 (depozite mici de deșuri nepericuloase), cu sistarea depozitării conform HG nr. 349/2005 în anul 2012.

## **Măsuri necesare pentru gestionarea corectă a deșeurilor**

a. gestionarea deșeurilor menajere se realizează conform normelor în vigoare, prin contracte de prestări servicii nr. 7093/05.09.2013 și 9378/12.11.2013, și Hotărârile Consiliului Local cu nr. 141, 142, 192 din 2013.

Gestionarea deșeurilor în municipiul Gheorgheni este asigurată de societatea Ave Harghita Salubritate srl, asigurând colectarea deșeurilor de la persoane fizice și societăți prin contracte individuale, colectarea de pe spațiile publice se asigură de către personalul primăriei, deșeurile fiind preluate, ridicate de către firmă.

Există și colectare selectivă (gestionată tot de Ave Harghita Salubritate srl) în puncte amenajate special pentru colectare selectivă (sticlă, metal, plastic, carton/hârtie) în zonele rezidențiale ale municipiului.

b. gestionarea deșeurilor medicale - se realizează prin grija unităților aferente (dispensare, spitale, clinici, cabinete medicale individuale, etc.), de către firme specializate. Colectarea se face direct, pe bază de contract între cele două părți, firma furnizoare de servicii ridică periodic deșeurile medicale direct de la unitatea care le produce.

c. gestionarea deșeurilor de origine animală (animale moarte), este asigurată conform legislației în vigoare, prin contract încheiat cu firma autorizată de prestări servicii în domeniul deșeurilor animaliere, Mondeco SRL. Punctul de colectare pentru deșeuri animaliere este situat în strada Constructorilor nr. 11, sediul Gospodăriei Orășenești.

Punctul de colectare este prevăzut cu depozit frigorific pentru păstrarea cadavrelor de animale (provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale, sau a celor găsite moarte pe teritoriul comunei, pentru care nu se poate identifica proprietarul), până la ridicarea lor de către unitatea de ecarisare autorizată.

#### **Sursele de poluare din zonă se vor elimina după:**

- realizarea integrală a rețelei de alimentare cu apă potabilă în cazul trupurilor Gheorgheni, Mocșár, Lacu- Roșu; alimentarea din fântâni forate și din captări de apă de suprafață în restul trupurilor;
- realizarea integrală a rețelei de canalizare menajeră și a decantorului, în cazul orașului și a stațiunii, iar în celelalte trupuri se vor lua măsuri compensatorii;
- realizarea în condiții optime a depozitării resturilor menajere până la transportarea acestora; deșeurile se strâng odată pe săptămână, majoritatea gospodăriilor vor fi echipate cu europubele;
- amenajarea drumurilor;
- realizarea și organizarea de spații verzi plantate pentru agrement;
- delimitarea orientativă a zonelor protejate și restricțiile generale pentru conservarea lor;
- apele uzate provenite din creșterea animalelor nu se vor canaliza în rețea, aceste ape uzate vor fi colectate și fermentate în bazine betonate și folosite ca îngrășământ pentru terenurile agricole.

Atât la depozitarea deșeurilor cât și la colectarea și epurarea apelor uzate este importantă respectarea prevederilor de utilizare și a limitelor de protecție sanitare.

#### **Colmatarea Lacului Roșu, degradarea habitatelor acvatice și terestre în arealul Lacu Roșu (ecosisteme fragmentate, vulnerabile), colmatarea barajurilor de pe pârâul Oii și pârâul Piatra Roșie**

Reprezintă o problemă complexă. Tema a fost studiată detaliat, existând un parteneriat între factorii de decizie pentru implementarea unor măsuri, realizându-se un proiect complex pentru remedierea situației.

#### **Monumente ale naturii**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice modificată și completată cu O.U.G. nr. 154 din 2008, Art. 15 „Ariile naturale protejate și coridoarele ecologice vor fi evidențiate în mod obligatoriu de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară în planurile naționale, zonale și locale de amenajare a teritoriului și de urbanism, în planurile cadastrale și în cărțile funciare”. Ținând cont de prevederile legale care interzic orice activitate cu efect semnificativ negativ asupra valorilor naturale, cunoașterea limitelor siturilor Natura 2000 este importantă în vederea realizării viitoarelor proiecte și investiții. Evidențierea acestor suprafețe pe planurile de amenajare și cele cadastrale are o importanță deosebită în vederea evitării efectelor negative asupra lor.

Conform Ordonanței sus menționate, se evidențiază aceste tipuri de arii naturale:

- Ariile speciale de conservare sunt acele arii naturale protejate de interes comunitar ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea și acolo unde este cazul, readucerea într-o stare de conservare favorabilă a habitatelor naturale și/sau a populațiilor speciilor pentru care situl este desemnat. Ariile naturale de conservare sunt special desemnate pentru conservarea tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor prevăzute în anexele nr. 2 și 3 ale Ordonanței. Managementul ariilor speciale de conservare necesită planuri de management adecvate specifice siturilor desemnate sau integrate în alte planuri de management și măsuri legale, administrative sau contractuale în scopul evitării deteriorării habitatelor naturale și a habitatelor speciilor, precum și a perturbării speciilor pentru care zonele au fost desemnate. Orice plan sau proiect indirect legat sau necesar pentru gestiunea sitului, dar susceptibil de a-l afecta într-un mod semnificativ, va face obiectul unui studiu pentru evaluarea impactului, ținându-se seama de obiectivele de conservare a ariei, conform prevederilor art. 28 din ordonanța de urgență. Ariile speciale de conservare se desemnează prin hotărâre a Guvernului, după recunoașterea statutului lor de către Comisia Europeană, și vor face parte din rețeaua europeană "NATURA 2000".
- Ariile de protecție specială avifaunistică sunt acele arii naturale protejate ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea și acolo unde este cazul, readucerea într-o stare de conservare favorabilă a speciilor de păsări și a habitatelor specifice, desemnate pentru protecția speciilor de păsări migratoare sălbatice, mai ales a celor prevăzute în anexele nr. 3 și 4 ale Ordonanței. Managementul ariilor speciale de protecție se realizează ca și pentru ariile speciale de conservare. Ariile speciale de protecție sunt desemnate prin hotărâre a Guvernului și fac parte din rețeaua europeană "NATURA 2000".

#### Ariile naturale protejate situate pe teritoriul municipiului Gheorgheni

Sunt următoarele:

- Situl Natura 2000 – ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului
- Parcul Național Cheile Bicazului – Hășmaș
- Situl Natura 2000 – ROSCI 0027 - Cheile Bicazului – Hășmaș
- Situl Natura 2000 – ROSPA 0018 - Cheile Bicazului – Hășmaș
- Rezervația Naturală Avenul Licaș

Municipiul Gheorgheni este situat parțial în *Aria de Protecție Specială Avifaunistică - situl Natura 2000 ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului*, cu o suprafață de 87.892 ha, din care 76,1% se găsește în regiunea administrativă a județului Harghita. Situl Depresiunea și Munții Giurgeului cuprinde depresiunea Giurgeului în întregime și o parte din pădurile de molid înconjurătoare, piemontane. Depresiunea cuprinde mai multe tipuri de habitate caracteristice, pe lunca râului Mureș. Majoritatea terenurilor sunt utilizate ca pășuni, fânețe, dar și pentru culturi agricole. Situl Depresiunea și Munții Giurgeului include ariile naturale protejate Piemontul Nyires de la Borzont, Mlaștina Cea Mare Remetea, Mlaștina După Luncă din Voșlobeni, și Peștera Șugo, protejate prin Hotărârea Consilului Județean Harghita nr. 162/2005. și Legea nr. 5./2000. Terenurile incluse în sit sunt în proprietate privată aproape 100%. *Situl Natura 2000 ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului* a fost desemnat arie de protecție specială avifaunistică pe baza HG 1284/2007, apoi modificat pe baza HG 971/2011., pentru prezența a mai multor specii de păsări, printre care cele opt specii amenințate la nivelul UE: *Aquila pomarina-acvila țipătoare mică*, *Ciconia ciconia-barză albă*, *Bonasa bonasia-ieruncă*, *Tetrao urogallus-cocoș de munte*, *Crex crex-cristel de câmp*, *Aegolius funereus-minuniță*, *Glaucidium passerinum-ciuvică* și *Picoides tridactylus-ciocănitoare de munte*.

Situl este în custodia Ocolului Silvic de Regim Gheorgheni, până în momentul prezent fără Plan de Management aprobat.

Stațiunea Lacu Roșu este situată integral în situl Natura 2000 ROSCI 0027, și ROSPA 0018 - „Cheile Bicazului - Hășmaș” – situri de importanță comunitară, suprapuse cu aria naturală protejată de interes național a Parcului Național „Cheile Bicazului - Hășmaș”. Parcul Național

Cheile Bicazului – Hășmaș se întinde pe raza județelor Neamț și Harghita, și a împrumutat numele de la cele două elemente geografice care îi definesc identitatea. Parcul se găsește în partea central-nord-estică a României, într-o zonă interesantă atât din punct de vedere geologic, cât și din punct de vedere al peisajelor sau biodiversității. Cheile Bicazului sunt renumite în țară pentru dimensiunile lor impresionante. Parcul acoperă o suprafață de 6575 ha, și are în componență mai multe rezervații naturale: Lacul Roșu, Cheile Bicazului, Masivul Hășmasu Mare – Piatra Singuratică, Avenul Licaș. Lacul Roșu, format în anul 1837 prin bararea naturală a apelor pârâului Bicaz, oferă o priveliște deosebit de pitorească. Vegetația parcului se alcătuește în procent de aproximativ 90% din păduri de molid, dar sunt prezente păduri de rășinoase cu fag, pajști montane întinse, vârfuri cu vegetație subalpină și multe rarități floristice. Câteva specii de endemisme carpatice, între cei 1050 de taxoni de plante superioare, sunt: *Astrogalus pseudopurpureus*, *Centaurea carpatica* și *Dianthus spiculifolius*. Specii de plante declarate monumente ale naturii și ocrotite în Cheile Bicazului sunt: Papucul doamnei, Floarea de colț, Sângele-voinicului, Tisa și altele. Parcul National Cheile Bicazului – Hășmas adăpostește o varietate de specii de animale rare, importante pentru menținerea unui ecosistem echilibrat.

Pe lângă Cheile Bicazului, în zonă mai pot fi admirate și alte opere sculptate în piatră de afluenții acestuia: Cheile Lapoșului, Cheile Șugăului și Cheile Bicăjelului.

Siturile Natura 2000 ROSCI 0027 și ROSPA 0018 Cheile Bicazului-Hășmaș au fost desemnate arii de protecție speciale pentru prezența a 19 habitate și 19 specii de păsări, 17 specii de păsări cu migrație regulată, numeroase specii de mamifere, amfibieni, reptile, pești, nevertebrate, plante, specii importante de floră și faună, descrise detaliat în formularele standard Natura 2000.

## Monumente istorice

Prin monumente istorice se înțeleg bunurile imobile, mărturii de neînlocuit ale evoluției culturii și civilizației pe teritoriul României, relevante din punct de vedere istoric, arheologic, arhitectural, urbanistic, peisagistic, etnografic, artistic, memorial și al istoriei tehnicii. Monumentele istorice desemnează obiecte izolate sau grupări de obiecte, inclusiv așezări omenești în totalitatea lor, creații importante sau opere modeste care în timp au căpătat semnificație istorică și culturală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege (prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic, menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale).

Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice:

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

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



zonă de protecție, conform fiecărui caz în parte. În conformitate cu Legea nr.422/18.07.2001, capitolul VII, articolul 59, până la instituirea zonei de protecție (prin studii specifice) se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, pentru mediul rural este stabilită pe o rază de 200 metri, iar în afara localităților pe o rază de 500 metri. Zona de protecție trebuie delimitată topografic. În acest sens nu se pot invoca limite maxime pentru stabilirea acestor zone; pe de altă parte aceste zone pot fi minime reducându-se la "suprafața funcțională" a monumentului.

Zona de protecție a monumentului istoric are următoarele funcțiuni:

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

Ansamblul de arhitectură este un complex de clădiri care:

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

Pentru stabilirea zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice din municipiului Gheorgheni s-a realizat un studiu istoric. Astfel în majoritatea monumentelor zona de protecție „standard – până la elaborarea planurilor urbanistice” a fost relaționată cu situl (perspective controlate, panorame, relații cu apa etc.), zonele protejate fiind marcate atât în planșele anexe la studiul istoric, cât și pe planșa de reglementări din PUG. În studiul istoric fiecare monument are o fișă cu poză și cu coordonate de identificare. Siturile arheologice deasemenea sunt figurate pe planșele desenate iar în studiul istoric au o fișă cu poză și cu coordonate de identificare.

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

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe LMI 2010:

	cod LMI	denumire	adresă	datare
1	HR-I-s-B-12668	Cetatea Bothvár	Vároldal	
	HR-I-m-B-12668.01	Cetate		sec. XV - XVII, Epoca medievală
	HR-I-m-B-12668.02	Așezare		Epoca bronzului
2	HR-I-s-B-12826	Ruinele Oficiului de vamă	Pricske-Kóházak	
	HR-I-m-B-12826.01	Fortificație (Fortalitium)	Pricske	1700
	HR-I-m-B-12826.02	Oficiul de vamă (Contumatz)	Pricske-Kóházak	sf. sec. XVI - înc. sec.XIX

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe RAN:

	Cod RAN	Denumire	categorie	tip	cronologie
1	83570.05	Biserica romano-catolică Nicolae de la Gheorgheni	Sf. structură de cult / religioasă	biserică	epoca medievală, epoca modernă, sec. XIV-XV-XVIII, 1756, 1758
2	83570.03	Ruinele oficiului de vamă de la Gheorgheni. Ruinele pot fi observate în partea nordică la	construcție	clădire	epoca medievală / sec. XVII-XVIII,

cca. 12 km distanță de oraș.

sec. XII-XIV,  
cca.1500

3	83570.02	Depozitul de topoare din cupru de la Gheorgheni – Lázár. Depozitul a fost descoperit în grădina Lázár	depozit / depozit tezaur	eneolitic	
4	83570.01	Situl arheologic de la Gheorgheni – Cetatea lui Bot. Situl se află pe culmile dealului Coasta cetății, între pârâul Cetății și pârâul Békény.	locuire	locuire	epoca romană, epoca medievală / sec.III-IV, sec. XV:-XVII.

Monumentele istorice din municipiul Gheorgheni, figurate pe LMI 2010:

	cod LMI	denumire	adresă	datare
1	HR-II-a-B-12825	Ansamblul urban Piața Libertății II - clădiri de locuit cu magazine la parter	Piața Libertății de la nr. 1-30 și str. Márton Áron de la 1-7	sf. sec. XIX - înc. sec. XX
2	HR-II-m-B-12828	Clădirea primei Cooperative de Credit	Str. Băii 5	înc. sec. XIX
3	HR-II-m-B-12829	Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice	Str. Békény (Belchiei) 70	sec. XIX
4	HR-II-m-B-12830	Moară de apă, fosta moară Tinka	Str. Békény (Belchiei) 77	1868
5	HR-II-a-A-12838	Ansamblul bisericii armeano-catolice Nașterea Măicii Domnului	Str. Biserica Armeană 1	sec. XVII - XVIII
	HR-II-m-A-12838.01	Biserica armeano-catolică Nașterea Măicii Domnului	Str. Biserica Armeană 1	sec. XVII - XVIII
	HR-II-m-A-12838.02	Capelă	Str. Biserica Armeană 1	1650
	HR-II-m-A-12838.02	Capelă	Str. Biserica Armeană 1	1650
	HR-II-m-A-12838.03	Zid de incintă	Str. Biserica Armeană 1	1748
6	HR-II-m-B-12827	Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice	Str. Clopotniței 2	sec. XIX
7	HR-II-m-B-12831	Biserica Sf. Gheorghe	Str. Cristea Miron 10	1929 - 1937
8	HR-II-m-B-12832	Conacul Benedek	Str. Gábor Áron 18	1840
9	HR-II-m-B-12833	Tribunal, azi Judecătoria	Str. Kossuth Lajos 4	înc. sec. XX
10	HR-II-m-B-12834	Liceul Salamon Ernő	Bd. Lacul Roșu 3-5	1911 - 1915
11	HR-II-m-B-12835	Casa Czárán	Str. Márton Áron 7	sec. XVII - XVIII
12	HR-II-a-A-12836	Ansamblul bisericii romano-catolice Sf.Nicolae	Str. Márton Áron 9-11	sec. XV - XVIII
	HR-II-m-A-12836.0	Biserica romano-catolică Sf. Nicolae	Str. Márton Áron 9-11	sec. XV - XVIII
	HR-II-m-A-12836.02	Zidul de incintă	Str. Márton Áron 9-11	1756
	HR-II-m-A-12836.03	Casa parohială veche	Str. Márton Áron 9-11	1758
13	HR-II-a-B-12837	Ansamblul urban "Str. Márton Áron"	Str. Márton Áron 10, 12, 14	sec. XVIII - XIX
14	HR-II-m-B-12839	Casa parohială armeano-	Piața Petöfi Sándor 4	sec. XIX

catolică

---

15	HR-II-m-B-12840	Muzeul orășenesc Tarisznyás Str. Rákoczi Ferenc 1 Márton (fosta casă Vertán)	1770 - 1787
----	-----------------	---	-------------

---

Dincolo de monumentele enumerate mai sus, o serie de edificii sunt protejate ca monumente locale, în sensul Hotărârilor Consiliului Local nr. 38 și 39 din 1999. Aceste hotărâri vor fi actualizate odată cu validarea de către Consiliul Local a prezentului Plan Urbanistic General. Iată valorile reprezentative protejate prin aceste două hotărâri, așa cum figurează în hotărârile de mai sus: :

1. Fațada magazinului central (notă: între timp și-a pierdut calitatea arhitecturală , datorită termoizolării clădirii);
  2. Fostul grânar situat pe str. Rákóczi nr. 11B;
  3. Locuința dr. Csíki, proiectat de arh. Kós Károly, str. Kossuth Lajos;
  4. Fațadele caselor din str. Kossuth Lajos nr. 26-48, 52-58, 144-158;
  5. Porțile din lemn din:
    - Piața Libertății nr. 7-9,
    - str. Márton Áron nr. 15, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27,29, 31, 36
    - Piața Petőfi Sándor nr. 8-10;
  6. Curtea Selyem (notă: între timp construcțiile vernaculare valoroase au fost demolate);
  7. Str. Cetății nr. 8-10, 20-28(notă: între timp, în mare parte construcțiile vernaculare valoroase au fost transformate, ansamblul pierzând mult din valoare);
  8. Str. Rozelor nr. 1-11; 2-30, cu excepția nr. 4 și 18;
  9. Str. Viața Nouă în întregime (notă: între timp, avem construcții transformate);
  10. Vecinătatea imediată a Lacului Roșu
  11. Vecinătatea imediată a avenului Licaș
  12. Sinagoga / din 2016 este monument istoric, cod LMI HR -II-m-B-21127, clasat în decembrie 2016.
- 

### Zone ce necesită descărcarea terenului de sarcina istorică

În cadrul procesului de elaborare s-au identificat două zone care necesită descărcări arheologice înainte de începerea lucrărilor de construire, și anume: zona cetății Both, respectiv zona bisericii romano-catolice Sf. Nicolae. Delimitarea zonelor a fost realizată împreună cu arheolog Demjén Andreea din cadrul Muzeului „Tarisznyás Márton” din Gheorgheni.

În zona centrală, figurată ca zonă construită protejată este obligatorie asistența arheologică la orice lucrare de construire. În zona centrală a zecimilor se recomandă asistența arheologică în cazul extinderilor și a construcțiilor noi.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice – posibile în zona centrală și în zonele apropiate Belchiei - se va anunța Ministerul Culturii și Cultelor care eliberează autorizația de săpătura arheologică sistematică, prin compartimentul său de specialitate, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie;

În perimetrele rezervațiilor arheologice și în zonele de protecție a acestora se impune respectarea legislației în vigoare, privind protecția patrimoniului, sunt interzise construcțiile de orice fel, a căror execuție ar presupune decaparea solului, fundații sau alte săpături care ar putea afecta stratul de cultură arheologică. Aceste terenuri pot fi amenajate ca zone verzi, cu gazon.

## 2.11. DISFUNȚIONALITĂȚI (LA NIVELUL TERITORIULUI ȘI LOCALITĂȚII)

### 2.11.1 Disfuncționalități trup Gheorgheni

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Dezvoltare economică	1. Industria grea dezvoltată forțat în epoca socialistă a intrat în colaps la mijlocul anilor 1990.	<b>1 Recuperarea și revitalizarea zonei fabricilor aflate în stare de ruină în scop industrial sau pentru alte scopuri.</b>
	2. Industria grea dezvoltată forțat în epoca socialistă a intrat în colaps la mijlocul anilor 1990.	<b>2. Găsirea modalităților inovative în care industria mobilei poate să devină competitivă.</b>
	3. Fabrica de mobilă s-a desființat, industria de mobilă care are o prezență minoră în zonă.	<b>3. -</b>
	4. O serie de alte industrii – care în mod tradițional au funcționat în zonă- au dispărut (filatura, fabrica de in etc.)	<b>4. Trebuie găsită modalitatea în care aceste ateliere pot să devină competitive: prin conlucrări, asocieri etc.</b>
	5. Golul lăsat de industriile dispărute este umplut parțial de ateliere mici, care lucrează pe același profil.	<b>5. Organizarea și specializarea mai bună a jucătorilor din industria lemnului:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gruparea în clustere</li> <li>▪ Găsirea unor modalități de a conlucra pentru a forma un brand.</li> <li>▪ Părăsirea segmentului de piață care se orientează după prețul cel mai scăzut.</li> </ul>
	6. Industria lemnului este prezentă în zonă, dar în general lucrează este poziționată pe piața cea mai ieftină.	<b>6. Adoptarea unor politici care să faciliteze creșterea animalelor, pătrunderea producătorilor pe piețele orașelor mari, dar mai ales pe segmentul „alimentelor sănătoase”.</b>
	7. Creșterea animalelor este cu mult sub potențialul zonei.	<b>7. Renunțarea la producția de cartofi în favoarea furajelor pentru animale.</b>
	8. Zona și-a pierdut poziția tradițională pe segmentul cultivării cartofilor, aceștia fiind practic sigura plantă care este rentabilă.	<b>1-7: pe lângă dezvoltarea industriei, dezvoltarea serviciilor și a agriculturii (în speță, creșterea animalelor)</b>
	9. Situația juridică a terenurilor din zona industrială este în continuare neclarificată; prețuri/chirii foarte mari, care l-a determinat pe antreprenori să plece în zone adiacente sau chiar în localitățile învecinate.	<b>8. Clarificarea situației din zona industrială și o piață imobiliară cu prețuri reale.</b>
	10. Oborul a fost înființat fără asigurarea distanțelor de protecție sanitară.	<b>9. Pentru obor se va căuta un loc favorabil în extravilan, cu respectarea distanțelor de protecție sanitară.</b>

<b>Probleme sociale</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. parțial forța de munca – segmentul care se află înaintea ieșirii la pensie - este calificată majoritar în industria grea, practic dispărută până azi din oraș, specializările lor nu pot fi utilizate în condițiile și necesitățile actuale.</li> <li>2. tinerii preferă să plece la lucru în străinătate.</li> <li>3. formările pentru a se profila pe agricultură există, dar nu sunt la scara oportunităților oferite de regiune. Din păcate doar o mică parte este pregătit dinainte pentru a învăța și a realiza practica propriu zisă la ferme din Elveția.</li> <li>4. problemele ridicate de prezența mare a romilor, care practic din toată depresiunea Ghiurghiului s-au mutat la Gheorgheni și la Valea Strâmbă. În cazul orașului există o zonă aparte ocupată de ei, cu condiții precare și o zonă care devine din ce în ce mai izolată.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Majoritatea acestei forțe de muncă provine de la sate, și în prezent, din lipsa altor posibilități și din nevoie se ocupă de agricultură, la scara gospodăriilor uzuale. Preluarea experiențelor tradiționale de la ei, precum și formarea lor pentru a produce produse care pot fi comercializate pe piață este o prioritate.</li> <li>2. Trebuie convingși jucătorii de pe piața serviciilor ca să deschidă puncte de lucru în regiune.</li> <li>3. Trebuie sprijinită inițiativa de formare a tinerilor care participă la practică la fermele din Elveția, ca numărul lor să atingă o masă critică. Țara cantoanelor reprezintă un real model pentru agricultura regiunii și există relații bune de aproape două decenii între cele două regiuni.</li> <li>4. Inițiativele existente de integrare a romilor trebuiesc amplificate.</li> </ol>
	<b>Activități economice</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comerțul are o cotă de 44% din venitul net al companiilor, însă rolul acestuia de amplificator al economiei locale nu este corespunzător: produsele vândute provin în mare parte din alte regiuni, alte țări. Cota industriei și a serviciilor este mică.</li> <li>2. Industria lemnului care deține un procent de 15-18% din sistemul activităților economice nu este bine organizată și specializată</li> </ol>

<b>Cadru natural</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. cadrul geografic-hidrografic-climatic aspru limitează posibilitățile de dezvoltare a teritoriului;</li> <li>2. degradarea terenului în sectoarele superioare ale văilor râurilor;</li> <li>3. defrișările prin exploatarea forestieră necontrolată;</li> <li>4. pășunatul abuziv și modul defectuos de gospodărire a fondului funciar arabil;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>măsuri și lucrări de prevenire și combatere a proceselor torențiale și erozionale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lucrări de amenajare, plantări adecvate;</li> <li>▪ întreținerea albiilor pâ râurilor și realizarea de taluzuri în unele locuri;</li> <li>▪ amplasarea unor formațiuni vegetale care să diminueze eroziunea vântului și păstrarea umidității solurilor;</li> </ul> </li> <li>2. <b>păstrarea fondului forestier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stoparea defrișărilor ilegale;</li> <li>▪ replantarea zonelor tăiate;</li> </ul> </li> <li>3. <b>îmbunătățirea calității terenurilor agricole:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aratul în lungul curbelor de nivel, menținerea unor fâșii vegetale;</li> <li>▪ canalizarea apelor de suprafață;</li> </ul> </li> <li>4. <b>evitarea construirii în zonele cu riscuri previzibile sau probabile: amplasarea adecvată a construcțiilor, drumurilor în zone stabile și sigure.</b></li> </ol>
<b>Fond construit și utilizarea terenurilor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zonă industrială parțial abandonată, în opoziție cu zone noi industriale în comunele învecinate</li> <li>2. zone construite cu caracter eterogen neconturate urbanistic, spații destructurate; mai ales intervențiile noi sunt în disconcordanță cu imaginea urbană</li> <li>3. zonele centrale ale localității nu sunt puse în valoare, lipsa mobilierului urban, a aleilor pietonale și traseelor pentru bicicliști;</li> <li>4. clădirile din zona istorică nu sunt tratate la valoarea lor.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>revitalizarea zonei industriale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ limitarea și evitarea măririi suprafeței zonei industriale;</li> <li>▪ cooptarea funcțiilor complementare: de ex. servicii;</li> <li>▪ convertirea parțială a zonei în spații verzi, de agrement etc.</li> </ul> </li> <li>2. <b>restructurarea spațiului urban:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ crearea centrelor de cartiere (amenajarea spațiului din jurul bisericii Sf. Ștefan, amenajarea spațiului din jurul casei de cultură etc.);</li> <li>▪ <b>rigurozitate și consecvență la eliberarea autorizațiilor de construire, realizare PUZ/PUD pentru zonele problematice, coerența modului de ocupare a parcelelor, a fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și caracterul general al străzii prin introducerea codurilor A,B,C;</b></li> <li>▪ protejarea amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică.</li> </ul> </li> </ol>

		<p><b>3-4. reamenajarea pieței Libertății și a străzii Márton Áron în zonă pietonală:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ actualizarea proiectelor și studiilor;</li> <li>▪ încurajarea vieții economice în zona centrului;</li> <li>▪ inventarierea patrimoniului / moștenirii edificate, identificarea strategiei de recuperare a fondului construit;</li> <li>▪ reorganizarea circulației din zonă;</li> <li>▪ publicitate pentru intervențiile exemplare și corecte.</li> </ul>
<b>Spații plantate, agrement, sport</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. lipsa spațiilor verzi în aria accesibilă a cartierului Bucin;</li> <li>2. lipsa fâșiilor de protecție în zona industrială, în cazul cimitirelor, etc.;</li> <li>3. malul pârâului Belchia este inaccesibil, nu se simte în oraș prezența pârâului și a vegetației specifice acestuia;</li> <li>4. zona stadionului de fotbal și a patinoarului artificial nu poate fi extinsă a.î. să permită dezvoltarea optimă;</li> <li>5. rezervația dendro-botanică Grădina Csíky este îmbătrânită și expusă la vânturi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. realizarea spațiilor verzi propuse în prezentul PUG., precum și a zonei de agrement din jurul terenurilor de concursuri de atelaje;</li> <li>2. realizarea fâșiilor de protecție, unde acest lucru este posibil, și luarea măsurilor compensatorii în rest;</li> <li>3. realizarea coridorului verde dealungul Belchiei, conform prevederilor prezentului PUG;</li> <li>4. identificarea și rezervarea zonelor în care se poate realiza dezvoltarea activităților sportive;</li> <li>5. realizarea fâșiilor de protecție, și reabilitarea grădinii.</li> </ol>
<b>Probleme de mediu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. poluarea fizică, chimică și organică a solului;</li> <li>2. poluarea organică, chimică a apei și depozitarea neautorizată de deșeuri;</li> <li>3. degradarea biodiversității prin suprapășunat și defrișări;</li> <li>4. risc biotic și epizootic;</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plantarea de fâșii de protecție și interzicerea legumiculturii pe o distanță de 50 m de la artera rutieră;</li> <li>▪ efectuarea de lucrări agropedoameliorative;</li> <li>▪ se interzice depozitarea de deșeuri menajere/ dejecții animale/ rumeguș;</li> <li>▪ se interzice deversarea / depozitarea de deșeuri menajere / dejecții animale / rumeguș de-a lungul apelor curgătoare;</li> <li>▪ efectuarea de analize periodice a apei;</li> <li>▪ se interzice evacuarea apelor netratate în pârâuri;</li> <li>▪ interzicerea pășunatului timpuriu/ de toamnă târziu și oprirea tăierilor de pădure ilegale;</li> <li>▪ replantarea zonelor defrișate;</li> <li>▪ refacerea ecologică a pășunilor;</li> <li>▪ utilizarea de tehnologii agricole ecologice și de tehnici ecologice de exploatare a pădurii;</li> <li>▪ efectuarea de analize chimice periodice a apei – mai ales în cazul izvorului Szarvas, de unde mulți preferă să-și ia apa de băut – și a solului;</li> <li>▪ conștientizarea populației;</li> </ul>

Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. degradarea imaginii urbane</li> <li>2. intervenții nefericite în peisaj</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ restaurarea corectă a monumentelor istorice, sprijinirea și susținerea acestui proces</li> <li>▪ protejarea și punerea în valoare a construcțiilor cu valoare locală, demne de a fi menținute;</li> <li>▪ delimitarea clară a peisajelor protejate și aspirarea condițiilor în care se poate construi în aceste zone;</li> <li>▪ conștientizarea valorilor moștenite.</li> </ul>
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare și culoare tehnice	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. sunt construcții în zona de restricție a pârâului Belchia și a pârâului Cianod, construcții în cazul cărora nu sunt respectate prevederile impuse de studiul hidrologic pentru captarea apei privind modul de gospodărire a canalizării apelor menajere reziduale</li> <li>2. sunt construcții care intră în zona de protecție LEA 220 kV, LEA 20 kV, și chiar unele zone din actualul intravilan se află în zona de protecție LEA 220 kV.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se va clarifica situația clădirilor din zonele de restricție sanitară și se vor lua măsuri de conformare;</li> <li>▪ vor fi sistematic verificate zonele de protecție severă (dist. de 100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză);</li> <li>▪ distanța minimă admisă între fosele septice și fântâni este de 30 m;</li> </ul> <hr/> <p><b>Instituire zonă de protecție la o distanță de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 m pentru stația de transformatoare față de gardul unității,</li> <li>▪ 27,5 m pentru LEA 220 kV, 8 m pentru LEA 20 kV, 1,5 m pentru LEA 0,4 kV față de ax.</li> <li>▪ scoaterea din intravilan a suprafețelor din zona de protecție LEA 220 kV.</li> </ul>
Circulație	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. există un studiu de reorganizare a circulației; dar propunerile nu sunt transpuse în realitate;</li> <li>2. lipsa parcarilor în zona centrală, la anumite intervale orare;</li> <li>3. străzi neamenajate, de pământ, cu treceri prin vad, fără trotuare, fără sistemul de colectare al apelor pluviale;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. aplicarea măsurilor prevăzute de studiul de reorganizare a circulației;</li> <li>2. se va încuraja circulația pietonală și velo în zona centrală;</li> <li>3. pietruire străzi, amenajări de trotuare, piste biciclete și realizarea sistemului de colectare a apelor pluviale, construire podețe.</li> </ol>
Lipsa serviciilor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. orașul – datorită poziționării – trebuie să-și dezvolte o serie de servicii, care în mod normal nu sunt sustenabile într-un oraș de 20.000 de locuitori.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. folosirea cadrului natural și al „peisajului cultural” pentru servicii care pot fi în sinergie cu anumite tipuri de servicii.</li> </ol>



## 2.11.2 Disfuncționalități trup Mocsár

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
<b>Cadru natural</b>	-	-
<b>Fond construit și utilizarea terenurilor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. stare avansată de degradare a construcțiilor;</li> <li>2. conflict între zona de protecție a fermei și presiunea din partea localnicilor privind extinderea zonei de locuit spre zona Mocsár;</li> <li>3. prezența târgului de animale din zonă / distanța de protecție de 500 m afectează zonele rezidențiale.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. vor fi efectuate reparațiile curente și capitale la timp;</li> <li>2. restructurarea spațiului urban: nu se extinde zona de locuit în direcția fermei, iar ferma va fi zonificată în adâncime - distanțele de protecție vor fi socotite invers, de la zona de locuit încolo - astfel, spre oraș vor fi organizate activitățile care au zonă de protecție 100 m, 200 m, iar activitățile care necesită raze mai mari, vor fi grupate în partea opusă față de oraș.</li> <li>3. mutarea oborului la o distanță adecvată.</li> </ol>
<b>Spații plantate, agrement, sport</b>	-	-
<b>Probleme de mediu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. poluarea fizică, chimică și organică a solului;</li> <li>2. poluarea organică, chimică a apei și depozitarea neautorizată de deșeuri;</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se interzice depozitarea de deșeuri menajere / dejecții animaliere / rumeguș;</li> <li>▪ se interzice deversarea / depozitarea de deșeuri menajere / dejecții animaliere / rumeguș de-a lungul apelor curgătoare;</li> </ul>
<b>Circulație</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. străzi neamenajate, de pământ, fără trotuare, fără sistemul de colectare al apelor pluviale.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. pietruirea străzilor, amenajare de trotuare și realizarea sistemului de colectare a apelor pluviale.</li> </ol>

**2.11.3 Disfuncționalități trupuri Csiser/Csízser, Visafolio/ Visszafolyó, Vargatag/ Várpatak, Cianod/Csanód, Ciovacipeter / KovácsPéter**

<b>Domenii</b>	<b>Disfuncționalități</b>	<b>Priorități</b>
<b>Cadru natural</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. cadrul geografic-hidrografic-climatic aspru limitează posibilitățile de dezvoltare a teritoriului;</li> <li>2. degradarea terenului în sectoarele superioare ale văilor râurilor;</li> <li>3. defrișările prin exploatarea forestieră necontrolată;</li> <li>4. pășunatul abuziv și modul defectuos de gospodărire a fondului funciar arabil;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. <b>măsuri și lucrări de prevenire și combatere a proceselor torențiale și erozionale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lucrări de amenajare, plantări adecvate;</li> <li>▪ întreținerea albiilor pârâurilor și realizarea de taluzuri în unele locuri;</li> <li>▪ amplasarea unor formațiuni vegetale care să diminueze eroziunea vântului și păstrarea umidității solurilor;</li> </ul> </li> <li>3. <b>păstrarea fondului forestier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stoparea defrișărilor nelegale,</li> <li>▪ replantarea zonelor tăiate</li> </ul> </li> <li>4. <b>îmbunătățirea calității terenurilor agricole</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aratul în lungul curbilor de nivel, menținerea unor fâșii vegetale;</li> <li>▪ canalizarea apelor de suprafață;</li> </ul> </li> </ol>
<b>Fond construit și utilizarea terenurilor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zonele s-au păstrat destul de neatînse, însă moda actuală de utilizare a învelitorilor strălucitoare, de culori stridente și vopsirea fațadelor în culori țipătoare/ puternice, distrug imaginea rurală cu caracter cultural.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>la eliberarea autorizației de construire se va avea o grijă deosebită la păstrarea unei imagini coerente.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se va aplica o metodologie de inventariere asemănătoare programului „Protecția imaginii satului harghitean” inițiat de Consiliul Local Harghita;</li> <li>▪ conștientizarea populației față de valorile moștenirii culturale.</li> </ul> </li> </ol>
<b>Probleme de mediu</b>	<p>zona este sensibilă și face parte din terenurile natura 2000 / Sci 2011.</p>	<p><b>Se vor respecta prevederile Natura 2000 / Sci 2011.</b></p>
<b>Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. degradarea imaginii rurale din cauza modei actuale de utilizare a învelitorilor strălucitoare, de culori stridente și vopsirea fațadelor în culori țipătoare/ puternice, distrug imaginea rurală cu caracter cultural.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>la eliberarea autorizației de construire se va avea o grijă deosebită la păstrarea unei imagini coerente. Se va aplica o metodologie de inventariere asemănător programului „Protecția imaginii satului harghitean” inițiat de Consiliul Local Harghita; Vor fi organizate măsuri de conștientizarea populației față de valorile moștenirii culturale.</b></li> </ol>

<p><b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare și culoare tehnice</b></p>	<p>Sunt construcții în zona de restricție a pârâului Belchia și a pârâului Cianod, construcții în cazul cărora nu sunt respectate prevederile impuse de studiul hidrologic pentru captarea apei privind modul de gospodărire a canalizării apelor menajere reziduale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se va clarifica situația clădirilor din zonele de restricție sanitară și se vor lua măsuri de conformare;</li> <li>▪ vor fi sistematic verificate zonele de protecție severă (dist. de 100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză);</li> <li>▪ distanța minimă admisă între fosele septice și fântâni este de 30 m;</li> <li>▪ instituire zonă de protecție la o distanță de: 27,5 m pentru LEA 220 kV, 8 m pentru LEA 20 KV, 1,5 m pentru LEA 0,4 KV față de ax.</li> </ul>
<p><b>Circulație</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. străzi neamenajate, de pământ, cu treceri prin vad, fără trotuare, fără sistem de colectare a apelor pluviale;</li> <li>2. distanțe mari față de oraș, distanțe uneori impracticabile pe timp de iarnă.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. pietruirea străzilor, amenajarea de trotuare și realizarea sistemului de colectare a apelor pluviale, construirea de podețe;</li> <li>2. asigurarea dezăpezirii pe timp de iarnă.</li> </ol>

#### 2.11.4 Disfuncționalități trup Lacu-Roșu / Gyilkos-tó

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
<b>Cadru natural</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. cadrul geografic-hidrografic-climatic aspru limitează posibilitățile de dezvoltare a teritoriului;</li><li>2. degradarea terenului în sectoarele superioare ale văilor râurilor;</li><li>3. defrișările prin exploatarea forestieră necontrolată;</li><li>4. pășunatul abuziv și modul defectuos de gospodărire a fondului funciar arabil;</li><li>5. Lacul Roșu se colmatează, barajele pâraurilor afluate sunt colmatate;</li><li>6. terenuri cu potențial de alunecări;</li><li>7. malul lacului are utilizare improprie din cauza comercianților ambulanți și distanței mici de amplasare a unităților comerciale față de lac</li><li>8. zona este sensibilă și face parte din terenurile natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>2. măsuri și lucrări de prevenire și combatere a proceselor torențiale și erozionale:</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ lucrări de amenajare, plantări adecvate;</li><li>▪ întreținerea albiilor pâraurilor și realizarea de taluzuri în unele locuri;</li><li>▪ amplasarea unor formațiuni vegetale care să diminueze eroziunea vântului și să favorizeze păstrarea umidității solurilor;</li></ul></li><li><b>3. păstrarea fondului forestier</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ stoparea defrișărilor ilegale;</li><li>▪ replantarea zonelor tăiate;</li></ul></li><li><b>4. îmbunătățirea calității terenurilor agricole</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ aratul în lungul curbelor de nivel, menținerea unor fâșii vegetale;</li><li>▪ canalizarea apelor de suprafață;</li></ul></li><li><b>5. prelungirea duratei de viață a Lacului Roșu prin curățirea barajelor;</b></li><li><b>6. evitarea construirii în zonele cu riscuri previzibile sau probabile: amplasarea adecvată a construcțiilor și a drumurilor în zone stabile și sigure;</b></li><li><b>7. se va interzice definitiv comerțul ambulant pe malul lacului, se va realiza PUZ pentru rezolvarea situației.</b></li><li><b>8. se vor respecta prevederile Natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național</b></li></ol>

<b>Fond construit și utilizarea terenurilor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zonă industrială parțial abandonată, în opoziție cu zone noi industriale în comunele învecinate;</li> <li>2. vilele de odinioară, care aveau o valoare arhitecturală și ambientală, din diferite motive au dispărut;</li> <li>3. lacul propriu-zis nu este pus în valoare, lipsa mobilierului urban, a aleilor pietonale și traseelor pentru bicicliști; poluare vizuală și fonică pe malul lacului;</li> <li>4. zone construite cu caracter eterogen neconturate urbanistic, spații destructurate; mai ales intervențiile noi sunt în disconcordanță cu imaginea urbană;</li> <li>5. fluiditatea spațiului de odinioară dintre vile este delimitată cu garduri</li> <li>6. există spații destructurate, dezvoltare haotică: construcții în disconcordanță cu peisajul.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. transformarea zonei industriale în parcări, spațiu pentru evenimente, convertirea parțială a zonei în spații verzi;</li> <li>2. practicarea unei arhitecturi ecoregionale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ utilizarea materialelor specifice locului;</li> <li>▪ realizarea investițiilor mari pe baza concursurilor profesionale de arhitectură;</li> <li>▪ refacerea vilelor sau cel puțin a anvelopelor exterioare, unde acest lucru este posibil;</li> </ul> </li> <li>3. intervenții coerente în zona lacului, pe baza unei strategii clare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• interdicție temporară de construire până la realizare PUZ;</li> <li>• utilizare mobilier urban discret și adecvat;</li> <li>• amenajare alei și trasee bicicliști din materiale locale;</li> <li>• eliminarea comerțului ambulant de pe malul lacului și îndepărtarea unităților comerciale de suprafața apei, interzicerea reclamelor în jurul lacului;</li> </ul> </li> <li>4. și 6. interdicție temporară de construire până la realizare PUZ;</li> <li>5. interzicerea gardurilor în zona vilelor.</li> </ol>
<b>Spații plantate, agrement, sport</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zona terenului de fotbal a fost ocupată de un camping;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. terenul respectiv va fi eliberat de construcții, sau în locul zonei industriale vor fi realizate terenuri de sport;</li> </ol>
<b>Probleme de mediu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zona este sensibilă și face parte din terenurile natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național;</li> <li>2. poluarea organică, chimică a apei și</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. se vor respecta prevederile Natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național;</li> <li>2. se interzice deversarea / depozitarea de deșeuri menajere / dejecții animaliere / rumeguș de-a lungul apelor curgătoare; se vor efectua</li> </ol>

	depozitarea neautorizată de deșeuri;	de	analize periodice a apei; se interzice evacuarea apelor netratate în pârauri și în Lacul Roșu.
<b>Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. degradarea imaginii urbane;</li> <li>2. intervenții nefericite în peisaj;</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>protejarea și punerea în valoare a construcțiilor cu valoare locală, demne de a fi menținute; conștientizarea valorilor moștenite;</b></li> <li>2. <b>delimitarea clară a peisajelor protejate și asprirea condițiilor în care se poate construi în aceste zone, conștientizarea valorilor moștenite.</b></li> </ol>
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare și culoare tehnice</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. se va finaliza sistemul de apă și de canalizare.</li> <li>2. unele zone din actualul intravilan se află în zona de protecție LEA 220 kV.</li> </ol>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se va clarifica situația clădirilor din zonele de restricție sanitară și se vor lua măsuri de conformare;</li> <li>▪ vor fi sistematic verificate zonele de protecție severă (dist. de 100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză);</li> <li>▪ distanța minimă admisă între fosele septice și fântâni este de 30 m;</li> <li>▪ instituire zonă de protecție la o distanță de: 27,5 m pentru LEA 220 kV, 8 m pentru LEA 20 KV și 1,5 m pentru LEA 0,4 KV față de ax.</li> <li>▪ scoaterea din intravilan a suprafețelor din zona de protecție LEA 220 kV.</li> </ul>
<b>Circulație</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. descentralizarea parcarilor</li> <li>2. lipsa trotuarelor, pistelor pentru biciclete (velo)</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. vor fi realizate parcări în zonele prevăzute, parcarile vor fi distanțate de imediata vecinătate a zonei actuale de acces la lac din zona „ casa verde”;</li> <li>2. se va încuraja circulația pietonală și velo în zona centrală; vor fi realizate: pietruirea străzilor, amenajări de trotuare, piste biciclete, sistemul de colectare a apelor pluviale, se vor construi podețe;</li> </ol>

## 2.12. NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI ALE POPULAȚIEI.

### PUG - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul urbanistic general este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea și întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității. Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați; pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare dintre aceste trei etape - prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare - participarea cetățeanului constituie baza procesului în sine.

### Domeniile strategice ale dezvoltării locale

Dezvoltarea locală implică activitățile concentrate ale tuturor membrilor comunității, în scopuri colectiv asumate, ca factori angajați în diverse domenii specifice, dar în egală măsură ca cetățeni. Domeniile strategice ale dezvoltării locale sunt următoarele:

#### **b. demografic:**

- s-a oprit scăderea populației orașului, numărul celor mici (0-9 ani) este mai mare în 2012 decât era în 2006,
- populația cu vârstele între 25÷45 de ani a înregistrat o creștere semnificativă în ultimele două decenii,
- îmbunătățirea calității locuințelor reprezintă în mod implicit o nevoie importantă în cadrul populației, totodată, este nevoie de reabilitarea blocurilor de locuințe existente, astfel încât tinerii să poată beneficia de locuințe la prețuri accesibile,
- în perioada de vară sunt din ce în ce mai mulți turiști;

#### **c. economic:**

- industria lemnului, printr-un cluster ar putea deveni mult mai eficientă și performantă și poate să însemne un viitor;
- dezvoltarea serviciilor poate să contrabalanseze disproporționalitatea comerțului și slaba dezvoltare industrială. Calitatea mediului și a peisajului „cultural” pot deveni atrăgătoare în condițiile în care se va realiza legătura Iași-Tg. Mureș.
- creșterea animalelor este mult sub potențialul zonei. Orientarea spre obținerea produselor naturale de calitate este o nișă și poate fi o soluție pentru zonă, care se află la o distanță mare față de piețele orașelor mari. Pășunile aparținătoare orașului în gospodărire ecologică sunt potrivite pentru întreținerea a 20 de mii de bovine, ceea ce înseamnă un potențial de dezvoltare pentru oraș. În prezent numărul animalelor este mult mai mic, nu există o gospodărire unitară, organizată. Pășunile sunt potrivite în primul rând pentru creșterea extensivă de bovine de carne. Teritoriul mare și stocul planificat are și aspecte legate de calificare, aspecte tehnologice, turistice și gastronomice – în fiecare caz cu prevestire pozitivă.
- activitățile tradiționale agricole la scară mică pot asigura un plus de venit și o sursă de alimentație sigură familiilor;
- peisajul natural excepțional și peisajul cultural foarte valoros, tradițiile specifice și aparte a zonei, hrana sănătoasă produsă prin zonă, eforturile depuse pentru ca Gheorgheni să devină capitala outdoor al României, formarea în cadrul Universității Babeș-Bolyai (filiala Gheorgheni) a unor forțe de muncă calificată și specializată în turism înseamnă un potențial pentru dezvoltarea turismului. Trebuie avut însă în vedere, că turismul ieftin, de masă nu asigură doar un venit minim, în schimb erodează valorile zonei.

#### **d. social:**

- păstrarea locurilor de muncă în industria de prelucrare a lemnului este prioritară;

- stoparea plecării tinerilor prin crearea de locuri de muncă în agricultură, servicii etc. este determinantă pentru viitorul aşezării pe termen lung.
  - problema integrării romilor este o problemă iminentă, deoarece practic majoritatea populaţiei romo din Depresiune Giurgeului şi parţial din Depresiunea Ciucului s-a mutat la Gheorgheni şi există pericolul unei marginalizări în ciuda eforturilor depuse de diverşi factori există şi tensiuni latente (Din anii 1990 există şcoală elementară specială, funcţionează o misiune baptistă care a obţinut schimbări favorabile semnificative).
  - salariile din judeţul Harghita sub sunt media pe ţară, fapt ce se va reflecta şi în pensiile oamenilor.
- e. cultural:**
- păstrarea specificului local poate să contribuie la păstrarea şi dezvoltarea funcţiunii turistice;
- f. cadrul fizic:**
- păstrarea specificului local poate să contribuie la păstrarea şi dezvoltarea funcţiunii turistice.

Domeniilor strategice de dezvoltare le corespund un număr de obiective strategice care definesc orientarea şi priorităţile care pot fi dezvoltate de către comunitatea respectivă, având un anumit potenţial.

### **Actorii implicaţi în procesul de implementare a PUG**

- Administraţia Publică Locală are ca sarcină principală coordonarea şi planificarea dezvoltării locale; ea acţionează ca lider şi ca partener în acelaşi timp, potrivit scopului urmărit şi gradului de implicare necesar.
- Sectorul public este orientat cu precădere spre diversificarea ofertei către populaţie şi ridicarea nivelului acesteia; în sarcina acestui sector stau planificarea şi finanţarea serviciilor publice, managementul şi adecvarea acestora la exigenţele dinamice ale comunităţii.
- Sectorul privat urmăreşte şi se adaptează cererilor pieţei; este interesat în regulamente locale flexibile, piaţă de terenuri structurată, amplasamente de calitate, informaţie adecvată. Rezultatele conlucrării cu acesta se traduc în dezvoltarea competitivităţii, diversificarea ofertei, locuri de muncă, crearea de pieţe.
- Cetăţenii structuraţi în grupuri de interese şi pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informaţii la nivelul PUG şi instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare şi evaluare a rezultatelor măsurilor respective. Necesităţile în privinţa dezvoltării urbanistice decurg din disfuncţionalităţile constatate.

### **Etape relevante ale PUG care solicită consultarea cetăţenilor**

- Pregătirea PUG constă în culegerea şi actualizarea datelor pentru construirea liniilor strategice de dezvoltare a localităţii, structurarea acestora şi procesul de analiză a situaţiei existente şi a disfuncţionalităţilor. Informaţiile privind nevoile populaţiei pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic local. De la nivelul acestor informaţii se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncţiile, în care este valorificată suma resurselor.
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUG, verificarea regulamentului local aferent are loc prin consultarea cetăţenilor. La această fază sunt semnalate situaţii particulare care pot scăpa abordării la scara localităţii, precum şi schimbări survenite în timpul întocmirii documentaţiei PUG.
- Implementarea planului urbanistic are loc prin utilizarea banilor publici şi prin respectarea regulamentului local de urbanism; ambele laturi ale acestui proces reclamă asumarea de către cetăţeni a prevederilor PUG, implicarea în monitorizarea acestuia. Odată însuşite, PUG şi regulamentul aferent devin "lege" locală.



## Modalități de implicare a cetățenilor

Utilizarea mijloacelor de comunicare în masă este una din modalitățile cele mai eficiente de difuzare a informației și de obținere a unei imagini generale a reacției cetățenilor. Acest proces presupune un parteneriat solid cu firmele și instituțiile de profil. Utilizarea mijloacelor de culegere a informațiilor relevante în diverse faze de structurare a PUG: chestionarele, sondajele de opinie, interviurile sunt modalități specifice de a obține date primare privind, de exemplu, opțiunile cetățenilor pentru direcții de dezvoltare sau stabilirea de priorități la nivel local care, prelucrate de către specialiști vin în sprijinul procesului de întocmire a PUG; Informarea și dialogul prin centrele de informare pentru cetățeni sunt esențiale pentru că oferă un mediu transparent și profesional, favorabil comunicării bilaterale. Utilizarea corespondenței cu cetățenii urmărește stărnirea reacțiilor la probleme punctuale, în scopul găsirii unei soluții, pentru care localnicii pot determina curente de opinie în favoarea unei anumite abordări; alcătuirea de grupuri consultative privește structurarea pe domenii de interes local a unor cetățeni neangajați neapărat în sisteme instituționale, dar care pot oferi sprijin competent în acordarea de informații și consultanță cu privire la acele domenii. Scopul grupurilor consultative este de a adecva soluții propuse prin PUG, la capacitatea de implementare a populației. Constituirea de lideri locali este un instrument eficient de descentralizare a atribuțiilor administrației locale la nivelul micilor comunități ale localității; este o interfață eficientă pentru mobilizarea potențialului uman local în implementarea prevederilor PUG, precum și pentru culegerea reacțiilor micilor comunități în acest sens. Liderii locali sunt persoane carismatice care se implică în acest proces în mod voluntar și pentru care recunoașterea eforturilor lor și rezolvarea problemelor sunt singurele așteptări. Alte manifestări: la îndemâna administrației stau o gamă largă de instrumente, care pot aduce într-un mod premeditat, pe cetățeni față în față cu problemele lor: evenimente existente sau create care să favorizeze contactul între cetățeni implicați în rezolvarea unei anumite probleme, să aducă împreună într-un cadru neoficial cetățeni și factori de decizie, să conducă la schimburi de experiență în domenii de interes etc. La fel de importantă este crearea unei baze civice în educația la nivelul grădinițelor și școlilor, utilizând mai mult contactele cu aspecte concrete, jocuri, simulări, decât teoria care, de multe ori este prea aridă.

## Cerințele și opțiunile populației

S-a manifestat o dorință puternică de cuprindere în intravilan a unor suprafețe importante de teren, reprezentând oarecum includerea în posibilitățile de dezvoltare viitoare. Solicitățile pot fi grupate în felul următor:

- extinderea intravilanului pornind de la zona km4 spre km9, valorificând cadrul natural și peisajul excepțional pentru a crea dezvoltări în turism. Stația de tratare a apei, precum și zonele de protecție a captării apei au pus o limită fermă la km7 a acestor solicitări de extindere;
- extinderea intravilanului spre Lăzarea pentru dezvoltarea zonei de locuit. Acest lucru se datorează faptului că terenurile de fundare în această zonă sunt cele mai bune;
- extinderea intravilanului spre dealurile dinspre Grădina Csíky (datorită panoramei belvedere oferite și ridicării asupra ceții frecvente)
- dezvoltări economice de scară mică.;

În prezent sunt demarate lucrările planului de parcelare topografică, este necesară finalizarea acestora și soluționarea procesului de împrumut.

## Politica administrației publice locale privind dezvoltarea localității

Este imperios necesar menținerea și protejarea fondului construit valoros din punct de vedere arhitectural și urbanistic. Se propune elaborarea unei strategii locale pentru construcțiile valoroase, tradiționale, care vor fi incluse pe lista clădirilor protejate pe plan local.

Obiectivele prioritare în dezvoltarea urbanistică a municipiului Gheorgheni trebuie să fie:

- relansarea vieții economice, bazată pe resursele existente, în primul rând dezvoltarea cooperării mai bune a factorilor din industria lemnului;
  - dezvoltarea celorlalte activități economice tradiționale care au condiții asigurate, în special creșterea animalelor;
  - regândirea tipului de turism, prin folosirea eficientă și durabilă a condițiilor naturale existente;
  - crearea unor spații publice de calitate, care să contribuie la calitatea vieții locuitorilor.
  - dotarea corespunzătoare a localității cu rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate)
- Depistarea disfuncționalităților și sugestiile rezultate din această operație, constituie elemente de temă pentru studii și proiecte ulterioare și în același timp faze de proiectare intermediare, ancorate în prevederile P.U.G. și în realitățile existente în momentul respectiv.

### **Proiecte incluse în programul de dezvoltare ale municipiului**

Se preconizează următoarele dezvoltări:

- reabilitarea și modernizarea străzilor B-dul. Frăției, Pompierilor, Dózsa György, Belchiei, Băii, Pescarilor, Selyem, Stejarului, Ady Endre, Aluniș, Ghindei;
- realizarea centurii ocolitoare a municipiului;
- realizare pistă de ciclism pe traseul Gheorgheni – Lacu Roșu;
- lucrări de reabilitare termică la blocuri de locuințe colective;
- reabilitarea și mansardarea clădirii spitalului vechi, amenajarea în sediu de primărie;
- pozarea în subteran a rețelelor edilitare aeriene existente;
- plan integrat de dezvoltare pentru municipiul Gheorgheni;
- reabilitarea centrului istoric;
- modernizarea iluminatului public;
- montare sisteme de supraveghere video pe tot teritoriul municipiului;
- reabilitarea Centrului de Incubare în afaceri din municipiul Gheorgheni;
- reabilitarea zonei industriale din municipiul Gheorgheni – Creare parc industrial;
- reabilitarea și modernizarea Centrului pentru Tineret;
- restaurarea, protejarea și consolidarea Muzeului „Tarisznyás Márton” ;
- reabilitare Centru Cultural Gheorgheni;
- modernizarea Liceului Tehnologic „Fogarassy Mihály” ;
- realizare sistem de tip park and ride la Stațiunea Lacu Roșu;
- reabilitarea grădinițelor cu program prelungit Scânteiuța și Csodavilág;
- reabilitarea patinoarului artificial din Gheorgheni;
- amenajarea unui nou parc civic și de joacă în municipiul Gheorgheni;
- realizare complex sportiv;
- promovarea potențialului turistic în municipiul Gheorgheni;
- creare și dotare Centru Național de Informare și Promovare Turistică în Stațiunea Lacu Roșu;
- creare Centru de recreere Outdoor Park la km. 4;
- înființare muzeu de alpinism în stațiunea Lacu Roșu;
- amenajare trasee turistice tip Via Ferrata – este parțial realizată;
- ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu;
- dezvoltarea infrastructurii pentru turism – Amenajare domeniu schiabil Suhard;
- dezvoltarea capacității administrative în cadrul primăriei Municipiului Gheorgheni;
- implementarea unei soluții competitive de E-guvernare în cadrul Consiliului Local Gheorgheni;
- echiparea Serviciului Public de Situații de Urgență;
- extindere și modernizare rețea de canalizare menajeră în municipiul Gheorgheni;
- extindere și modernizare rețea de alimentare cu apă în municipiul Gheorgheni;
- ecologizarea Stațiunii Turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism;
- extindere și modernizare rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră la Stațiunea Lacu Roșu;
- conservarea patrimoniului natural deosebit din zona protejată Lacul Roșu prin combaterea fenomenului de colmatare a acestuia;

- dezvoltarea Stațiunii Lacu Roșu – PIDU; Înființare Centru de SPA;
- alei pietonale și piste pentru bicicliști;
- regenerare economică și socială a comunităților defavorizate.

### **Proiecte necesare a fi incluse în programul de dezvoltare ale municipiului**

Este vorba de următoarele proiecte:

- Măsurile necesare pentru ameliorarea / eliminarea riscurilor naturale de inundații, în zonele menționate la capitolul zone de risc;
- Curățirea lacului colmatat de la km4.

### **Punctul de vedere al proiectantului privind solicitările beneficiarului de dezvoltarea și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUG.**

S-a putut formula, în general, dorința unei dezvoltări urbanistice organice, fără rupturi și intervenții drastice în evoluția municipiului, cu o dirijare controlată, cu respectarea dreptului de proprietate, asigurarea îmbunătățirii condițiilor de viață pentru toți, cu rezolvarea situațiilor conflictuale.

Intravilanul propus crește cu 3,08% față de cel existent, în condițiile în care:

- zona destinată serviciilor crește cu 124,66%
- spațiile plantate, agrement, sport cresc cu 354,42%
- zona destinată industriei crește cu 32,28%
- în cazul municipiului Gheorgheni, numărul locuințelor raportat la numărul locuitorilor este sub media pe țară.

## **CAPITOLUL 3. .... PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ**

### **3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE**

Au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- Suportul topografic al PUG – Documentație de reambulare topografică, realizată de Geoservice srl.;
- Studiu geotehnic și hidrogeologic realizat de Geo-Tech srl.;
- Studiu privind reorganizarea circulației motorizate și pietonale realizat de SABE srl.;
- Studiul de fezabilitate pentru varianta de ocolire, elaborată de IPTANA SA, CNADNR SA;
- Studiul hidrologic pentru determinarea zonei de protecție a captării apei pentru alimentarea cu apă potabilă a orașului Gheorgheni;
- Planul de Management Integrat al Parcului Național Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Date statistice și evidențe de la Direcția Județeană de Statistică Harghita;
- Date, proiecte, planuri și evidențe puse la dispoziție de Consiliul Local Gheorgheni în domeniul cse privesc dezvoltarea localității;
- Planul Urbanistic General al orașului Gheorgheni, aprobat prin HCL nr. 27/2000;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean - PATJ Harghita;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Strategia Regională de Dezvoltare a Regiunii Centru;
- Studiul istoric;
- Planul de mobilitate urbană.

### 3.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ, PRIORITĂȚI

Pe parcursul întocmirii PUG s-au inventariat disfuncționalitățile, posibilele direcții ale evoluției și în condiții uneori contradictorii s-au formulat prioritățile. Iată câteva situații confuze:

- pe cât posibil, trebuie evitată ocuparea cu trupuri mici a extravilanului. În cazul municipiului Gheorgheni găsim trupuri distanțate de municipiu, fără perspective de dezvoltare a infrastructurii, dar care pot fi salvate ca ferme agricole și pentru dezvoltarea creșterii animalelor;
- zona industrială a orașului în unele zone este abandonată, în condițiile în care, la intrarea dinspre Gheorgheni a localităților înconjurătoare constatăm zone industriale înfloritoare, recent create;
- localitatea Lacu-Roșu poate să supraviețuiască prin mărirea veniturilor realizate din turism, în condițiile în care în Parcul Național Cheile Bicazului – Hășmaș tocmai reducerea turismului de masă și dezvoltările ecoturismului sunt agreeate;
- localitatea se dezvoltă spre fermele agricole, și există o presiune certă în special spre ferma Mocsár, dar limita actuală a localității a atins limita de protecție a fermei;
- este nevoie de spații verzi, în speță în zona cartierelor de blocuri, dar municipalitatea nu dispune de terenuri necesare;
- orașul este străbătut de pârâul Belchia, dar nu se simte prezența apei în oraș, deși cândva era axa principală economică și de circulație a așezării.

#### **Printre priorități putem enumera:**

- măsuri și lucrări de prevenire și combatere a proceselor torențiale și erozionale;
- păstrarea fondului forestier;
- revitalizarea zonei industriale;
- restructurarea spațiului urban în zona cartierelor, pentru a asigura centre de cartier.
- reamenajarea pieței Libertății și transformarea străzii Márton Áron în zonă pietonală,
- realizarea spațiilor verzi propuse în prezentul PUG, precum și a zonei de agrement din jurul terenurilor de concursuri de atelaje,
- realizarea fâșiilor de protecție, unde acest lucru este posibil, și luarea măsurilor compensatorii în rest;
- realizarea coridorului verde de- a lungul Belchiei, conform prevederilor prezentului PUG;
- aplicarea măsurilor prevăzute de studiul de reorganizare a circulației;
- la eliberarea autorizației de construire se va avea o grijă deosebită la păstrarea unei imagini coerente;
- prelungirea duratei de viață a Lacului Roșu, se va interzice definitiv comerțul ambulant pe malul lacului, iar pentru rezolvarea situației se va realiza PUZ;
- se vor respecta prevederile Natura 2000 / Sci 2011 / Spa 2011 / Parc Național Cheile Bicazului – Hășmaș;
- practicarea unei arhitecturi ecoregionale, protejarea și punerea în valoare a construcțiilor cu valoare locală, demne de a fi menținute;
- conștientizarea valorilor moștenite;
- delimitarea clară a peisajelor protejate și aspirarea condițiilor în care se poate construi în aceste zone.

#### **Obiectivele de utilitate publică necesare prioritar:**

- finalizarea lucrărilor de reabilitare ale rețelelor de apă și canalizare
- realizare unui sistem de evacuare a apelor pluviale
- demontare în zonele centrale a sistemelor aeriene de distribuție a rețelelor electrice, TV cablu, fibră optică etc.

### **3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU**

Prima strategie de dezvoltare urbană a municipiului Gheorgheni a fost elaborată în anul 2006, iar câțiva ani mai târziu a fost acceptat și planul integrat de dezvoltare urbană, al cărui scop clar a fost accesarea Fondurilor Europene de Dezvoltare Regională. În concepțiile anterioare au fost importante în primul rând inovațiile și dezvoltările din industria lemnului, cât și amenajarea spațiilor publice. Înainte de 2006 procesele economice și sociale ale orașului au intrat în stagnare, iar în multe cazuri în declin. Din 2006 încoace s-a schimbat nu doar lumea din jurul nostru, ci și economia orașului și viziunile conducerii orașului. Municipiul Gheorgheni de astăzi nu se mulțumește doar cu statutul de al treilea municipiu din județul Harghita: acum are ambiții puternice și bine specificate, și o viziune de viitor bine definită în ceea ce privește politica, mediul înconjurător, economia și aspectele sociale.

#### **Poziția localităților în rețeaua județului**

Municipiul Gheorgheni se situează în România, în regiunea Centru, în centrul depresiunii Gheorgheni din județul Harghita. Orașul se încadrează în mod caracteristic în categoria orașelor mici cu 15-20 de mii de locuitori, totodată, conform pachetului de legi privind sistematizarea teritoriului, este un oraș de rangul 2, deoarece este municipiu, cu toate că este un oraș de mărime mică. Municipiul se află la distanțe considerabile (150 km și peste) față de marile orașe și centre de dezvoltare, munții care înconjoară Depresiunea Ghiurghiului îngreunează -mai ales pe timp de iarnă- accesul în zonă. În aceste condiții, dezvoltarea unor funcții specifice în Gheorgheni poate să contrabalanseze distanța față de centrele de dezvoltare, așadar el trebuie să îndeplinească un rol deosebit de important: trebuie să ofere mult mai mult pentru regiune, decât ar oferi un oraș mic de dimensiune similară aflată în aria de atracție a unui oraș mare. Totodată, acest aspect reprezintă o provocare pentru oraș.

#### **Căile de comunicație și transport**

Orașul se află la o distanță mai mare de 300 km față de singurul aeroport internațional al țării. Aeroporturile internaționale regionale, unde se găsesc și alte companii aeriene decât cele cu costuri reduse, se află la distanțe de 200 km. Nu există în apropiere nici aeroporturi de importanță mică, nu destul de propice pentru turism, favorabile însă pentru munca în străinătate: aeroporturile din Tîrgu Mureș, Iași și Bacău se află la 112, 210, respectiv 143 km distanță. Astfel Gheorgheni este un oraș cu situare periferică în privința transportului aerian european. Din acest motiv este esențială realizarea autostrăzilor Brașov – Borș și Tg.Mureș – Iași, care vor facilita accesul spre și dinspre Europa. Aceste autostrăzi nu vor atinge orașul, dar vor trece în apropiere (mai ales Tg. Mureș-Iași), astfel Gheorgheni va putea fi racordat cât de cât la transporturile aeriene din Europa. Față de situația existentă, variantele de ocolire propuse în PATN va însemna fluentizarea circulației de tranzit. Propunerile P.U.G. privind scoaterea pieței agroalimentare săptămânale de pe traseul tranzitului actual este o soluție de ameliorare a situației traficului din cadrul orașului. Nu trebuie neglijat relaționarea facilă în cadrul diferitelor zone în stațiunea Lacu Roșu, pentru că doar astfel se pot asigura condițiile unei dezvoltări durabile în jurul lacului. În acest sens, cazările „ieftine"/de masă sunt scoase din zona imediată a lacului, noile capacități de cazare fiind propuse majoritar în zona Pârâul Oii, aflate la o distanță oarecare de lac.

#### **Mutații intervenite în folosința terenurilor**

Înființarea de noi ferme mici agricole, care ar însemna un răspuns la problema agriculturii din zonă este o problemă, care nu a putut fi rezolvată satisfăcător în cadrul acestui PUG. Oamenii încearcă să înființeze adăposturi pentru animale în zonele unde au teren. Acest subiect rămâne deschis pentru viitor. Reconvertirea parțială a zonelor industriale în spații verzi, agrement, sport rezolvă parțial nevoia de spațiu a acestor activități de recreere, în zona din imediata vecinătate a cartierelor de locuit.

## Lucrări majore prevăzute/propuse în teritoriu

Realizarea variantelor de ocolire sunt singurele lucrări majore propuse în teritoriu.

### Deplasări pentru muncă

S-a realizat un studiu de trafic pentru fluidizarea circulației din interiorul orașului și pentru a mări capacitățile de parcare în zonele cele mai aglomerate. Concluziile și recomandările studiului fac parte integrantă din prezentul P.U.G. Ținând cont de datele obținute și de posibilitățile financiare ale beneficiarului studiul propune următoarele:

- Se reorganizează circulația în Piața Libertății, pentru a da teren circulației pietonale (partea nord-estică a Pieței Libertății și o parte din strada Márton Áron va fi închis circulației motorizate, fiind propus alei pietonale).
- De asemenea se propune interzicerea porțiunii între str. Băii, Piața Libertății și str. Budai Nagy Antal, fiind amenajate și aici locuri de parcare (aproximativ 40). Se va putea crea astfel 250 de locuri de parcare fără a ocupa zone verzi sau a intra în zone private.
- În zona intersecției str. Kossuth Lajos – str. Pompierilor se propune analizarea variantei cu interdicția de a pătrunde pe strada Kossuth Lajos de pe strada Dózsa György, (fiind în prezent o intersecție cu șase străzi) și asigurarea acestui flux pe strada Ciocârliei. Acest lucru poate fi totuși dificil din cauza elementelor geometrice insuficiente, varianta optimă va fi cazul în care se va realiza centura de ocolire iar atunci această problemă va deveni minoră în organizarea circulației din municipiu.
- La intersecția între strada Pompierilor și strada Nicolae Bălcescu se propun două variante în care în prima se propune sens unic pe strada Pompierilor (partea nordică), care se va racorda cu strada Nicolae Bălcescu pe strada Ghindei, iar strada Câmpului de asemenea va deveni cu sens unic, ieșirea fiind rezolvată pe strada Tătarului, în acest caz intersecția nu se va modifica, în varianta a doua se va realiza un o intersecție în sens giratoriu conform pâlânșei anexate studiului de circulație.
- Considerăm obligatoriu recomandarea ca orice modificare să se realizeze temporar cu elemente mobile din plastic sau alte materiale, ca ele să se poată modifica conform cerințelor care se ivesc pe timpul experimentării variantelor propuse.

De la intrarea în municipiu dinspre Joseni până la ieșirea spre Lacul Roșu se prevede o pistă pentru cicliști care va avea ramificații și spre Valea Strâmbă și Lăzarea, fiind rezolvată astfel circulația cu biciclete pe întreg teritoriu al orașului.

### Accesibilitatea la trupurile intravilanului

Având în vedere distanțele dintre trupuri, asigurarea serviciilor de intervenție (salvare, pompieri, poliție) ridică probleme serioase. Această situație poate fi ameliorată parțial prin modernizarea DJ 125A și DJ 125. Trupurile vor fi viabile câtă vreme accesul la ele rămâne facil, drumurile sunt în calitate bună și pe timp de iarnă se asigură dezapezirea corespunzătoare.

### Dezvoltarea în teritoriu a echipării edilitare

Echiparea edilitară este acoperitoare pentru trupurile Gheorgheni și Lacu Roșu. Celălalte trupuri se află la distanțe mari de oraș. La fel, extinderea cu scop de agrement spre km 7 ridică problema extinderii semnificative a canalizării. Pe de altă parte, în aceste zone se preconizează investiții punctiforme, relaționate cu peisaj, care tocmai au ca scop valorificarea peisajului. Deci în aceste cazuri nu este vorba de un țesut dens construit. Pe de altă parte, conform R.L.U. echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de distribuție a energiei electrice, sau cele pe care utilitățile se pot realiza individual, în condițiile prescise de lege. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea

racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din R.G.U., sau dacă există garanția realizării acestor utilități individual (fântână forată autorizată, bazin vidanjabil etanș, cu contract e vidanjabare sau microstație de epurare, instalație alternativă de producere a energiei electrice. În cazul în care nu există garanții sufuciente, primăria poate să refuze emiterea autorizație de construire.

## **Măsuri PSI**

Prin modul de stabilire P.O.T. și C.U.T. în zonele tip rural din cadrul trupului Gheorgheni, se va obține o rărire a construcțiilor anexe (șoproane, etc.), în consecință posibilitatea de extindere a focului în aceste zone va scădea. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare. A se vedea în acest sens reglementările codului A din R.L.U.

În cazul serviciilor și a activităților meșteșugărești care funcționează în zone cu țesut urban, pentru a evita blocarea străzilor cu mașini parcate, autorizarea acestor activități se autorizează doar în condițiile în care parcările vor fi realizate pe domeniul privat al investitorilor, și nu pe domeniul public.

În prezent se modernizează rețeaua de alimentare cu apă a orașului, echiparea cu hidranți stradali este parte a proiectului.

## **3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR**

### **Propuneri de dezvoltare agricolă**

După destrămarea CAP-urilor și aplicarea legii Fondului Funciar, foștii proprietari ai terenurilor agricole au devenit din nou proprietari. Aici s-au făcut unele demersuri pentru comasarea suprafețelor agricole în vederea stimulării asociațiilor și a fermelor private, (astfel de ferme sunt încă puține la număr). Composesoratele, o formă de proprietate tradițională, ar putea sta la baza unor inițiative în acest sens. Sunt multe parcele mici și foarte mici (de câțiva ari), în care proprietarii își lucrează pământul manual sau cu ajutorul animalelor (cai sau vaci) în împrejurări de ev mediu. Pe de altă parte, tocmai acest gen de arătură permite o imagine aparte, foarte colorată a peisajului, cu fâșii înguste de diferite culori, practic putem vorbi de un peisaj cultural, un „land-art”. Păstrarea acestei imagini tradiționale va fi posibilă doar prin gândirea unei finanțări în acest sens.

Pășunile și fânețele dau posibilități producerii bazei furajere necesare. Animalele se țin de regulă în stabulație 7 luni pe an de la 15 octombrie până la 15 mai. Pășunile sunt la distanțe relativ mari de localitate (12-25 km), fiind construite stâne de vară și adăposturi pentru animale. Valorificarea laptelui se făcea tradițional la fabrica de prelucrare a laptelui din Remetea prin punctul de colectare a laptelui existent în localitate, transportul de aici făcându-se cu mijloacele de transport ale fabricii.

În prezent, majoritatea laptelui este cumpărat de Hochland și de alți producători în industria laptelui, înființarea unei manufacturi de prelucrare a laptelui specializat pe nișe specifice ar fi un pas înainte.

Piețele orașelor mari, capabile de a prelua produse autohtone din zonă sunt la distanțe considerabile, sunt două posibilități de dezvoltare care pot avea un viitor:

- înființarea unei manufacturi de prelucrare a laptelui specializat pe nișe specifice, cu sortimente care necesită proces de maturizare lung și în cazul cărora prețul de moment al laptelui și necesitatea imediată a vânzării nu pot exercita presiuni.
- creșterea speciilor de bovine cu producție de carne, și aprovizionarea piețelor cu carne produs în condiții bio, pe pășunile montane și găsirea unei nișe în acest sens pe piață.

## Propuneri de dezvoltare – silvicultură

- pădurea trebuie tratată ca ecosistem, ca biodiversitate, nu numai ca „mină” de materie primă;
- se vor utiliza numai tehnici de exploatare a pădurii ecologice;
- în exploatare se vor consulta specialiști silvicultori;
- zonele defrișate vor fi imediat replantate;
- se interzic tăierile de păduri rare, se va încerca în locul monoculturilor de rășinoase revenirea la stadiul original al pădurilor, de păduri mixte.
- se vor căuta posibilitățile de prelucrare locală a ciupercilor și a fructelor din pădure și se va evita vânzarea lor ca materie primă.
- se vor amenaja trasee pentru vizitare, în special pentru observarea faunei, cu posibilitatea dezvoltării unui turism în acest sens.
- se va căuta cea mai strânsă formă de colaborare între silvicultori și actorii locali de pe segmentul industriei de prelucrare a lemnului.

## Propuneri de dezvoltare – industrie

- gruparea firmelor de prelucrare a lemnului într-un cluster (de la tăierea lemnului până la produsul finit) ar însemna o mai bună utilizare a resurselor locale și o competitivitate mărită. În esență acest lucru înseamnă reorganizarea, re tehnologizarea parțială și rentabilizarea a unităților existente.
- găsirea unor modalități de a conlucra pentru a forma un brand ar asigura părăsirea segmentului de piață care se orientează după prețul cel mai scăzut, altfel ar fi posibil relansarea economică a zonei.
- industria agroalimentară în condițiile materiilor prime sănătoase obținute în zonă are șansa de a produce produse alimentare tradiționale și meșteșugărești care pot fi competitive în regiune și în afara regiunii (sunt câteva exemple bune)
- Zona industrială este asigurat corespunzător cu utilități.

## Propuneri de dezvoltare – turism

Opirea și transformarea turismului de tranzit, cu ajutorul programelor oferite și prin punerea în valoare a moștenirii culturale și a valorilor peisagere. Printre piesele cheie enumerăm:

- amenajarea traseului cetatea Both, capelele Sf. Ana, vama și carantina din Pricske;
- interculturalitatea: traseul biserica armeano-catolică / biserica romano-catolică / biserica ortodoxă / sinagoga / biserica reformată / ansamblul urban piața Libertății / șirul armenilor;
- drumul morilor și joagărelor de apă / drumul scândurii / traseul – coridorul verde Belchia - moara de apă a familiei Tinka;
- Gheorgheni, prin Lacu-Roșu mizează să devină capitala outdoor al Transilvaniei, unde turiștii sunt întâmpinați de ansamblul unic al cheilor înguste, al pădurilor infinite de brazi, creștelor impunătoare și pereților stâncoși abrupti. Regiunea oferă spațiul ideal pentru turism montan - drumeții montane, alpinism, ciclism montan, călărie, speologie, schi de tură, canyoning, câțărare pe stânci. Evenimente recente cu intenție de organizare anuală sunt:
- Cross kápolna trail run;
- Carpathian Gladiator Race;
- Lacu-Roșu – Gyilkos-tó Off Road Triathlon.

## Asigurarea unui echilibru în activitățile economice

Dezvoltarea serviciilor se impune, deoarece datorită poziției destul de izolate orașul trebuie să preia funcțiuni care în mod normal depășesc cadrul unui oraș de cca. 20.000 de locuitori. În acest sens pot fi dezvoltate servicii care se leagă de turism (de exemplu centre medicale și sanatorii în stațiunea Lacu Roșu) sau pot fi atrași omenii care pot să lucreze de la distanță (rin



natura jobului) și care preferă să locuiească în cadrul natural extrem de valoros și în peisajul cultural aparte din zonă. Pentru această categorie este foarte important realizarea autostrăzii Tg. Mureș-Iași, situație care ar asigura legături facile cu cele două aeroporturi.

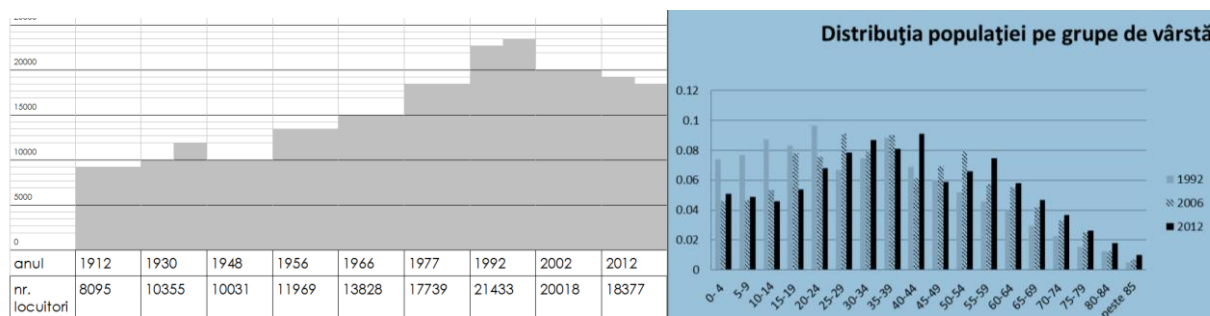
### Locuri de muncă necesar de creat

Conform estimărilor realizate de CDC Consulting, creșterea cu 200 de persoane a numărului de angajați ar mări cu 6% performanța firmelor și ar însemna un excedent bugetar de 380 mii lei anual, deci ar însemna un buget local care are bani nu numai pentru menținerea situației existente, ci are resurse și pentru dezvoltări.

### 3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

La acest capitol am luat în considerare următoarele:

- În ultimii ani s-a oprit scăderea populației, numărul celor mici (0-9 ani) este mai mare în 2012 decât era în 2006
- populația orașului a revenit la o situație în care se afla orașul înainte de începerea industrializării forțate din perioada comunistă (în prezent sunt puțin mai mulți locuitorii decât în 1977). Datele recensămintelor sunt sintetizate în tabelele de mai jos (:graficul din dreapta este preluat din strategia de dezvoltare a municipiului Gheorgheni, realizat de către CDC Consulting s.r.l., M-Ciuc. ).



Datele de mai sus reflectă o populație activă între 20 – 59 de ani puternică, dar care va îmbătrâni în timp ce în urma lor vin generații mai puțin numeroase. În medie, pentru 20 de ani această forță de muncă trebuie ocupată. Pe de altă parte, în momentul ieșirii la pensie, trebuie să existe o dimensionare corespunzătoare a instituțiilor, care să facă față problemelor specifice ridicate de situația care se preconizează, și anume o populație pe cale de îmbătrânire. Analizând tabelul de mai jos, putem constata că municipiul în prezent este destul de pregătit pentru soluționarea acestor probleme, dar trebuie îmbunătățit volumul sistemului de îngrijire a persoanelor vârstnice, a sistemului de sănătate, și a sistemelor de îngrijire socială conexe, deoarece în acest sector ne putem aștepta la creșterea nevoii de îngrijire încă pe o durată de 10-15 ani.

**Denumire operator servicii sociale****Denumirea programului**

<b>Activități de caritate</b>	
1 ASOCIAȚIA SOCIALĂ UMANITARĂ CREȘTINĂ ORA INTERNATIONAL	Programul „Familie ajută familie”
2 SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE CRUCE ROȘIE DIN ROMÂNIA- FILIALA HARGHITA	Crucea Roșie Harghita- Filiala Gheorgheni
3 PAROHIA ROMANO- CATOLICĂ „Szent Miklós”	Grupul „Caritas” în cadrul Parohiei Romano- Catolice
4 PAROHIA ROMANO- CATOLICĂ „Szent István”	Grupul „Caritas” în cadrul Parohiei Romano- Catolice
5 ASOCIAȚIA „Szent Márton”	Cantina săracilor
6 ASOCIAȚIA „Kolping Család”	Familia „Kolping „
7 ASOCIAȚIA „Sfântul Nicolae”	Programe pentru ajutarea familiilor nevoiașe, a persoane vârstnice și a copiilor
8 ASOCIAȚIA FEMEILOR „Lorántffy Zsuzsanna”	Programe realizate de Asociația Femeilor „Lorántffy Zsuzsanna”
9 MUNICIPIUL GHEORGHENI	Serviciul Public de Asistență Socială
<b>Protecția familiei și a copilului</b>	
10 DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI- CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA	Centre de plasament de tip familial
11 ASOCIAȚIA SOCIALĂ UMANITARĂ CREȘTINĂ ORA INTERNATIONAL	Centrul de plasament de tip familial
12 FUNDAȚIA „Sfântul Francisc”- DEVA	Căminul „Sfânta Ana”
13 FUNDAȚIA „Sfântul Francisc”- DEVA	Centrul de zi „Kós Károly”
14 FUNDAȚIA „Sfântul Francisc”- DEVA	Centrul de zi- str. Școala Superioară
15 CARITAS ALBA IULIA	Asistență familială
16 ASOCIAȚIA „Fészek”	Asociația mamelor din Gheorgheni
17 ASOCIAȚIA „Tenerum”	Programul „Ringató”
18 Grupul „Búzakalász”	Activități pedagogice pentru copiii familiilor sărace
<b>Îngrijirea vârstnicilor</b>	
19 CARITAS ALBA IULIA	Căminul de bătrâni „Sf. Elisabeta”
20 PAROHIA ROMANO- CATOLICĂ „Szent István”	Clubul persoanelor vârstnice „Őszirózsa”
21 CARITAS ALBA IULIA	Îngrijire la domiciliu
22 CARITAS ALBA IULIA	Dezvoltarea competenței de mișcare
23 CASA DE AJUTOR RECIPROC ALE PENSIONARILOR DIN GHEORGHENI	Ajutoare din partea Casei de ajutor reciproc pentru pensionari
<b>Programe pentru persoanele cu dizabilități</b>	
24 CARITAS ALBA IULIA	Programul „Șansa”
25 ASOCIAȚIA „Napsugár az Esőben”	Servicii sociale în Centrul de zi a persoanelor cu handicap
26 ASOCIAȚIA „Ulla și SV”	Asociația „Ulla és SV”
27 DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI- CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA	Centrul de Îngrijire și Asistență- Gheorgheni
28 ASOCIAȚIA HANDICAPAȚILOR FIZICI DIN JUDEȚUL HARGHITA	Activități pentru persoanele cu handicap
<b>Activități de dezvoltare și prevenție pentru copii și tineri</b>	
29 CARITAS ALBA IULIA	Centrul de Zi de Dezvoltare și Educație Timpurie

30	MUNICIPIUL GHEORGHENI- CONSILIUL LOCAL	<b>BIROUL DE INFORMARE ȘI CONSILIRE PENTRU TINERI Ifitéka</b>
31	ASOCIAȚIA „Tenerum”	<b>Programul „Nagyító”</b>
<b>Programe pentru persoane bolnave</b>		
32	ASOCIAȚIA „Főnix”	<b>Programe pentru bolnavii cu cancer</b>
33	ASOCIAȚIA DIABETICILOR DIN GHEORGHENI	<b>Programe pentru bolnavii de diabetici</b>
<b>Programe de voluntariat</b>		
34	CARITAS ALBA IULIA	<b>Programul Voluntariat</b>
35	ASOCIAȚIA PENTRU CENTRUL DE TINERET DIN GHEORGHENI	<b>Programul Internațional de Voluntariat din Gheorgheni</b>
<b>Formarea profesională a adulților</b>		
36	CARITAS ALBA IULIA- Dezvoltare rurală	<b>Serviciul de consiliere specializată</b>
37	CARITAS ALBA IULIA	<b>Școala „Caritas”</b>
<b>Protecția persoanelor și grupurilor cu risc crescut</b>		
38	ASOCIAȚIA SOCIALĂ UMANITARĂ CREȘTINĂ ORA INTERNATIONAL	<b>Adăpostul pentru persoanele fără locuință și mame cu copii</b>
<b>Programe pentru persoane cu adicții</b>		
39	CARITAS ALBA IULIA	<b>Program de consiliere pentru persoane cu adicții</b>
<b>Integrarea rromilor</b>		
40	COMUNITATEA BAPTISTĂ MAGHIARĂ DIN GHEORGHENI	<b>Misiune rromi- Comunitatea Baptistă Maghiară</b>
<b>Asistență comunitară</b>		
41	CARITAS ALBA IULIA- Dezvoltare rurală	<b>Asistență comunitară</b>

## Corelarea locurilor de muncă cu variantele de evoluție a populației

Din acest punct de vedere sunt interesante concluziile CDC Consulting din strategia de dezvoltare a municipiului Gheorgheni:

- „Cea mai mare parte din terenul orașului este folosită de sectorul primar: rata acestuia este de 97%. Cu toate acestea, capacitatea lui de generare de profit este foarte scăzută, sectorul completat cu industria deține tot doar 25% din economia locală.
- Utilizarea din acest punct de vedere este considerată depășită, răspândirea tehnologiilor ecologice se lasă așteptată, la fel și introducerea de producere ecologică pe fâneață și pășune”.
- „Se poate observa, că municipiul Gheorgheni nu ia parte la economia județului cu un trend de scădere, spre deosebire de celelalte municipii importante din județ, ci se poate vedea un trend de creștere, (...)orașul ia parte în mod stabil privind ocuparea forței de muncă”.
- „Numărul întreprinderilor scade, ceea ce înseamnă că în fiecare an se lichidează mai multe firme și se înregistrează mai puține firme noi. Acest aspect nu este însă problematic, deoarece se poate observa, că numărul angajaților este stabil și crește performanța economică”.
- „ (...) venitul net anual al firmelor înregistrate în oraș este mai sus de media pe județ, în raport cu nivelul din 2006 ajustat la inflație atinge 140%, în timp ce reședința de județ încă nu și-a revenit din șocul cauzat de criza globală.
- „În ansamblu se poate spune că în anii trecuți orașul a pus bazele unor transformări de succes, cât timp criza economică nu a însemnat un șoc mare în privința ocupării forței de muncă și a veniturilor firmelor, iar sectoarele determinante (industria lemnului, industria de construcții, comerțul, industria ușoară, turismul) au performanțe potrivite”.

Raportat la nivel județean, „ ponderea populației este de 6%, ponderea economică este de 7,7%”.

- Rezultă faptul că orașul de fapt este atrăgător din punct de vedere a locurilor de muncă față de județ, în consecință handicapul rezultat din descreșterea populației poate fi compensat prin întărirea caracterului de centru regional, în consecință, trebuie dezvoltate posibilități de muncă în oraș pentru populația din regiune.

### **Posibilitățile de control asupra relației populație - locuri de muncă, prin redistribuirea populației ocupate în sectoarele de activitate**

Dispersarea pe baza sectoarelor și activităților ale companiilor economice înregistrate în oraș arată o schimbare semnificativă față de anii 2000: sectorul primar se află în scădere, iar industria lemnului este doar un procent de 15%-18% din sistemul activităților economice. Cel mai eficient sector este comerțul, însă rolul acestuia de amplificator al economiei locale nu este corespunzător: produsele vândute provin în mare parte din alte regiuni, alte țări. Cota industriei și a serviciilor este mică. Condiționalitatea dezvoltării economice și a schimbării structurale este dată doar parțial, în prezent nu există servicii flexibile de calificare, recalificare, specializare care să ofere o piață de muncă corespunzătoare, totodată nici izolarea infrastructurală nu asigură un cadru potrivit pentru dezvoltare. În prezent, orașul nu este un centru regional în ceea ce privește angajarea, însă este un centru regional comercial – pe baza acestora pot fi formate alte roluri și funcții regionale determinante, deoarece dacă locuitorii din regiune vin în oraș să facă cumpărături, atunci pot avea posibilități și alte activități, alte servicii. Sectorul cu volum foarte mic de servicii și sectorul turistic indică o nevoie mare de forță de muncă. Politicile EU privind subvențiile agricole în funcție de acoperire cu animale au încurajat semnificativ creșterea animalelor, numărul bovinelor și ovinelor fiind în ultima vreme în creștere din ce în ce mai accentuată.

- Parțial forța de muncă – segmentul care se află înaintea ieșirii la pensie - este calificată majoritar în industria grea, practic dispărută până azi din oraș, specializările lor nu pot fi utilizate în condițiile și necesitățile actuale. Acest segment se orientează spre agricultură, majoritatea oamenilor practic în tinerețe erau implicați în diverse forme în agricultură și au terenuri agricole moștenite. Ei practică o agricultură tradițională.
- Tinerii interesați de agricultură - în număr limitat deocamdată- au posibilitatea de a efectua practică agricolă în Elveția, cunoscând de aproape modelul din țara cantoanelor. O mare parte dintre ei se întorc și încep activitatea cu o proprie minifermă, au posibilitatea de a acces prin Fundația LAM, care a fost gândită și axată pe acest segment, și care acordă în special credite pentru agricultori. Acest segment este la curent cu metodele moderne în agricultură, și în limitele posibilităților implementează cele experiența din Elveția.
- AgroCaritas prezent în Gheorgheni este un pol de inovație și are o microfermă model cu scop educativ, un proiect pilot care schițează un viitor pentru familiile care își dezvoltă un stil de viață în agricultură. Organizează frecvent cursuri de calificare cu specialiști din țară și din străinătate, are manufactură proprie pentru producerea cascavalurilor maturate, acordă asistență comunitară și serviciu de consiliere specializată.

Facultatea Babeș-Bolyai este prezent în oraș pe segmentul turistic. În ceea ce privește traseele turistice, putem spune că în împrejurimea orașului sunt trasee bine indicate și marcate, iar de ghidare se ocupă Asociația de Salvamontiști Dancurás și alte diferite persoane private. Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș este cea mai vestită atracție turistică din zonă, însă ca produs turistic nu este poziționat corespunzător. Ecoturismul nu este destul de promovat, cu toate că dispune de o suprafață naturală relativ nederanjată, care ar putea fi potrivită pentru turiștii care își asumă responsabilitatea față de mediul înconjurător, ai căror scop este căutarea de valori naturale și culturale protejate. Turismul religios joacă un rol important în viața orașului. După informațiile obținute de la Primăria Municipiului și Instituția Națională de Statistică numărul unităților de primire turistică din zonă crește în fiecare an, atingând în anul 2014 numărul de 41, dar numărul de nopți-turiști nu a crescut în ultimii ani.

Anul	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Număr de unități</b>	6	9	12	13	12	14	17	18	22	28	33
<b>Număr de locuri</b>	292	334	300	347	292	241	256	318	573	680	768
<b>Număr de nopți-turiști</b>	13741	21312	20687	22852	15895	15168	12615	14103	25482	30697	29722

În concluzie:

- Trebuie îmbunătățit calitativ prin cursuri de formare axate pe problemele de mai sus formarea celor care lucrează în turism.
- Lipsa de colaborare eficientă și de transfer de cunoștințe între operatorii economici trebuie contracarat prin formare corespunzătoare.

### **Evidențierea aspectelor sociale rezultate ca urmare a mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și cele rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă.**

Lipsa forței de muncă calificată în domeniul îngrijirii sociale trebuie rezolvată, serviciile din acest sector trebuie pregătite pentru o populație îmbătrânită.

### **3.6. MOBILITATE URBANĂ**

Spre deosebire de abordările tradiționale de planificare a transporturilor, noul concept pune un accent deosebit pe implicarea cetățenilor și a tuturor părților, pe coordonarea politicilor între sectoare (transport, utilizarea terenurilor, mediu, dezvoltare economică, politici sociale, sănătate, siguranță etc.), între Municipiul Gheorgheni și între autoritățile învecinate, grupate în GAL G10.

Planurile sustenabile de mobilitate urbană necesită o viziune pe termen lung și sustenabilă pentru o zonă urbană cu părți majore de tip rural și care are șanse de dezvoltare doar în strânsă conlucrare cu mediul rural montan în care se află (cu handicap natural, zona fiind până la urmă o zonă cu deficit de accesibilitate, mai ales dpdv. a transportului aerian, chiar poate fi considerat o periferie internă, în ciuda faptului că se află în centrul țării).

Planul de mobilitate urbană durabilă a Municipiului Gheorgheni promovează o dezvoltare echilibrată a tuturor modurilor de transport relevante, încurajând în același timp o trecere către moduri mai durabile. Următoarele subiecte sunt abordate:

- transportul public;
- transport non-motorizat (mersul pe jos și cu bicicleta);
- siguranță rutieră urbană;
- transport rutier în mișcare și în staționare;
- logistică urbană.

Țintele SMART al mobilității urbane din Gheorgheni sunt:

- restricții de acces, zone de mediu;
- parc and ride + transport urban performant;
- taxă pe aglomerație/congestie;
- acces pentru pasagerii în vârstă, cu dizabilități;
- folosirea în comun a mașinii /carpooling - în sensul relației cu zona rurală din depresiune;
- mersul pe jos și ciclismul / în interiorul municipiului, cât și în relație cu zonele învecinate.

Gheorgheni este un oraș alungit, în care problematica circulației în lungul orașului este problema principală, traficul fiind limitat de secțiunea străzilor istorice. Pe direcția perpendiculară - cu excepția traseului E 578- distanțele fiind mici și practicabile atât pe jos, cât și cu bicicleta. În cazul stațiunii Lacu-Roșu situația se prezintă la fel, fiind o vale adâncă, alungită în dealungului 12C, doar că aici există un conflict între circulația auto și cea pietonală: nefiind locuri de parcare suficiente, pe timp de vară mașinile sunt parcate adiacent carosabilului, iar inexistența trotuarelor face ca pietonii să circule pe carosabil.

Variantele de ocolire a orașului nu vor reduce semnificativ, pe termen lung -după prognoza planului de mobilitate urbană- traficul în interiorul orașului, chiar în condițiile autostrăzii Tg.Mureș-Iași, ce va trece la o distanță de 20 de km de oraș. Un element mult mai decisiv va fi, dacă prin palnul de mobilitate G10 al GAL-ului vecin cu orașul se vor schimba măcar parțial zonele de acces, în sensul revenirii la legăturile istorice dintre așezări. Comunele vecine, împreună cu municipiul formează un inel de circulație, care până la urmă -odată cu asfaltarea inelului - a suspendat drumurile de circulație directe (lineare) din interiorul inelului, și astfel accesul din comunele Joseni, Ciumani, Suseni (+Valea Strâmbă și Chileni), precum și Voșlobeni se realizează doar în două puncte. Interiorul inelului ar permite o circulație velo în siguranță, și chiar circulație pe jos (piste de alergare).

Tot aici trebuie să menționăm traseul de pelerinaj pe jos "Maria" care pleacă de la Șumuleu Ciuc, atinge depresiunea și se termină în Austria.

Planul de mobilitate urbană a orașului - aflat în etapa de finalizare, după un timp de lucru de doi ani- pune accentul prioritar pe circulația pietonală și velo, apoi pe dezvoltarea transportului public urban (în prezent aproape inexistent), și apoi, pe "îngreunarea" traficului auto, tocmai pentru încurajarea circulației velo, respectiv pentru utilizarea transportului comun în lungul orașului combinat cu circulația pietonală în direcția transversală a orașului. În felul acesta, secțiunile istorice ale străzilor vor face față traficului.

Trebuie să amintim, că de-alungul axei economice de odinioară (pârâul Belchia, cu 36 de metri de apă la începutul secolului XX) se poate realiza un coridor verde, pietonal și velo, care chiar dacă pe anumite porțiuni se distanțează un pic și apoi revine pe traseul pârâului. Deschiderea acestei traseu permite reducerea încărcării traficului în direcția longitudinală pe traseele utilizate în prezent, și oferă o alternativă plăcută, mai ales pe timp de vară.

Sigur, lucrurile trebuie văzute pe termen lung, și etapizat. Deocamdată pentru variantele de ocolire există doar proiecte, și nici autostrada nu este finalizată. În aceste condiții, pietonalul prevăzut în zona Pieței Libertății - piață în care trec toate DN -urile, cât și E 578- poate fi realizat doar dacă se realizează "ocolitoarele" interne în oraș.

Realizarea unui sistem parc and ride în cazul orașului, prin spații tampon de parcare în zonele de intrare și un transport public eficient / sistem de închiriere a bicicletelor eficient ar însemna un pas real, coroborat cu ridicarea prețurilor de parcare în timpul zilei în zonele în care se dorește temperarea traficului auto.

În urmă cu câțiva ani s-a realizat un scuar pietonal cu spațiu verde /parc în zona cartierului Bucin, prin redimensionarea și reorganizarea circulației în zonă.

Tema circulațiilor și a parcării în zona cartierelor de blocuri este una dintre cele mai importante din cadrul prezentului proiect. Circulația pietonală în interiorul cartierelor se desfășoară pe străzi, este periculoasă (practic în această zonă dispăre trotuarul, aceasta fiind ocupată de parcare). Căile de circulație din cadrul cartierului cu blocuri colective sunt dezorganizate, întâmplătoare, fără o structură sau ierarhie, majoritatea în stare foarte deteriorată. Spațiul este invadat de parcare abuzivă, fără reguli sau organizare, vehiculele sunt staționate cât mai aproape de intrările în blocuri, ocupând spațiile pietonale sau chiar și zonele verzi. Există numeroase garaje realizate în mod ilegal, fără orice reglementare, care

pe lângă faptul că ocupă spațiul public reprezintă și un pericol privind siguranța la foc. Este necesară organizarea circulațiilor, hierarhizarea și segmentarea lor, rezolvarea funcțiunii de parcare, regândirea căilor de trecere a pietonilor, propunerea unor soluții viabile pe termen lung, încadrate într-un concept de dezvoltare integrat, unitar, strategic.

Prin realizarea unei spațiu partajat tip "share space se va descuraja alegerea variantei de parcurgere a orașului în direcția longitudinală prin cartierul Florilor, unde în zona căminului cultural se dorește realizarea unui centru de cartier, asemenea celui amintit mai sus, în cazul cartierului Bucin.

În cadrul cartierelor se va înființa piste pentru bicicliști. Propunerile prin P.U.Z-urile elaborate / în curs de elaborare pentru cartierele de blocuri, respectiv prin planul de mobilitate urbană se propune o circulație pietonală corect dimensionată care va permite și circulația nemijlocită a persoanelor cu dizabilități locomotorii, va permite câteva insule verzi, amenajate peisager și o circulație velo.

Stațiunea Lacu Roșu în sine are capacități mici de cazare, fiind dificilă dezvoltarea acestora în ariile de protecție naturală în care se află. Astfel șansele lui de a deveni stațiune de interes național sunt rerale doar în condițiile în care relația cu "orașul" propriu-zis devine mai strânsă, moștenirea culturală armenească a acesteia, programele culturale oferite, capacitățile de cazare a orașului etc. pot oferi -prin sinergie- un factor de competitivitate. Distanța de 21 de km între oraș și stațiune trebuie "scurtată" printr-un transport comun calibrat la condițiile acestor cerințe speciale.

Și din acest sens s-a ales varianta în care zona de loisir a orașului se va dezvolta în continuare spre direcția Lacu-Roșu.

Un element de verigă poate fi realizarea pistei de ciclism Gheorgheni – Lacu Roșu, pe traseul fostei cale ferate cu linie îngustă din perioada interbelică, folosită pe vremuri cu scop de exploatare forestieră și demontată odată terminarea exploatareii.

PATJ prevede o extindere de cale ferată spre Lacu-Roșu. Pista de bicicliști amenajată pe traseul fostei linii CF lasă în continuare deschisă această opțiune, plecând de la km4 în sus, însă faptul că între gara CFR actuală și punctul de pornire a rambleului căii ferate înguste de odinioară este o distanță de cca. 7 km, iar problema exproprierilor depășește posibilitățile actuale a orașului. Prezentul PUG păstrează în continuitate posibilitatea unei căi ferate de legătură între Lacu-Roșu și Gheorgheni, însă planul de mobilitate deocamdată nu ia în considerare această posibilitate.

În cazul stațiunii Lacu Roșu, situația este deosebit de complexă. Drumul național DN12C este o arteră dens circulată care leagă partea estică a Transilvaniei cu Moldova. În perioada sezonului turistic de vară zona devine supraîncărcată, mii de turiști vizitând lacul și Cheile Bicazului. Din cauza morfologiei de vale secțiunea transversală a drumului este destul de strâmtă, neexistând suficiente parcări, vehiculele staționate în șiruri lungi lângă drum îngreunează circulația, în zona de acces la lac creându-se adeseori blocaje. Parcarea se desfășoară haotic, deși există câteva zone organizate, acestea nu fac față numărului mare de vizitatori, în zona chioșcurilor și a teraselor nu este rezolvată alimentarea cu marfă. Căile de circulație pietonale sunt la fel de dezorganizate, întâmplătoare, fără o structură sau hierarhie, majoritatea în stare foarte deteriorată, adeseori cu pericol de accidentare. Există trotuare, alei, scări care au fost cândva planificate – în special în zona parcului și a accesului de la drumul național la lac – însă există și mai multe trasee folosite de zeci de ani care s-au format organic, în urma activității turistice. Traseul turistic din jurul lacului este când o potecă, când drum forestier, când alee de loisir, podețul peste râul Bicaz fiind improvizat, reconstruit de nenumărate ori din cauza viiturilor și a modului improvizat de realizare. Există numeroase trasee turistice marcate și monitorizate, administrate de Serviciul de Salvamont din

Gheorgheni, nu există căi de circulație alternative, piste pentru bicicliști, sau posibilitate de circuit accesibil persoanelor cu dizabilități, sau a cărucioarelor pentru copii. Este necesară organizarea circulațiilor, hierarhizarea și segmentarea lor, rezolvarea funcțiunii de parcare, amenajarea căilor de acces de pe drumul național, asigurarea fluidizării traficului de pe drumul național în sezon, propunerea unor soluții viabile pe termen lung, încadrate într-un concept de dezvoltare integrat, unitar, strategic.

Propunerea pentru Lacu-Roșu - printr-un P.U.Z. elaborat recent pentru această zonă, paralel cu prezentul P.U.G., separă clar și eficient traseele pietonale și cicliste de cele auto și organizează infrastructura de accesibilitate (rutier, pietonal etc.), „reabilitează” traseul turistic în jurul lacului; înființează un traseu educativ în jurul lacului, prezentarea adecvată a locului, cu posibilitatea observării de aproape a habitatelor specifice etc. Prin măsurile prevăzute, prin (re)organizarea circulației se vor obține:

- extracția funcțiunii de parcare din zona incintei lacului prin amenajarea unor zone de parcări limitrofe și a unui sistem integrat de monitorizare;
- separarea clară și eficientă a traseelor pietonale de cele auto;
- fluidizarea tranzitului;
- înființarea de trasee ciclistice, crearea unei axe de circulație alternativă (verde) cu posibilitate de legătură cu municipiul Gheorgheni;
- dezvoltarea unui sistem integrat de transport public local – autobuze electrice și închiriere biciclete;
- reglementări stricte pe traseul vehiculelor (staționare interzisă, reducerea vitezei de circulație în zona de acces la lac).

Esența modificărilor privind mobilitatea urbană:

SITUAȚIA EXISTENTĂ	→	SITUAȚIA PROPUȘĂ
Planificare tradițională a transportului	→	Planificarea mobilității urbane durabile
Axată pe trafic	→	Centrată pe oameni
Obiective primare: Capacitatea și viteza fluxului de trafic	→	Obiective primare: Accesibilitate și calitatea vieții precum și durabilitate, viabilitate economică, echitate socială sănătate și calitatea mediului and environmental quality
Axat modal	→	Dezvoltare echilibrată a tuturor modalităților de transport relevante și schimbare spre modalități de transport mai curate și mai durabile
Axare pe infrastructură	→	Set integrat de acțiuni pentru obținerea unor soluții rentabile
Document de planificare sectorială	→	Document de planificare sectorială care este conform și complementar cu domeniile de politici asociate (precum utilizarea terenurilor și planificare spațială) servicii sociale; sănătate; aplicare și control etc.) planning; social services; health; enforcement and policing; etc.)
Plan de livrare pe termen scurt și mediu	→	Plan de livrare pe teren scurt și mediu ca parte a unei viziuni și strategii pe termen lung
Referitor la o zonă administrativă	→	Referitor la o zonă funcțională bazată pe tipare de transport la locul de muncă



Domeniul inginerilor de trafic	→	Echipe de planificare interdisciplinare
Planificare realizată de către experți	→	Planificare cu implicarea părților interesate prin utilizarea unei abordări transparente și participative
Evaluare de impact limitat	→	Monitorizare și evaluare regulată a impacturilor pentru a informa un proces structurat de învățare și îmbunătățire

### 3.7. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

#### Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Va fi îmbunătățit prin:

- aplicarea măsurilor formulate în studiul de circulație, astfel asigurând o circulație mai fluentă, totodată mai prietenoasă pentru pietoni și bicicliști. La fel, prin sensuri unice, regândire intersecții etc. se mărește considerabil numărul parcarilor cu cca. 250 de parcări în zonele sensibile.
- Transportul în comun poate fi rentabilizat prin integrarea relațiilor de circulație cu localitățile din teritoriul înconjurător;
- reparații și modernizări la străzile din cadrul municipiului;
- realizarea evacuării apelor meteorice pentru evitarea bălților după ploii în anumite zone;
- realizarea / repararea podețelor.

#### Organizarea circulației pietonale

Este un aspect important. P.U.G. prevede:

- facilitarea circulației pietonale și velo;
- condiții speciale pentru persoane cu dizabilități;
- transformarea zonei centrale/istorice în spațiu pietonal;
- amenajarea și realizarea trotuarelor din materiale cu specific local, pentru cele care mărginesc drumurile DJ și DC din localitățile municipiului;
- realizarea / repararea podețelor;
- realizarea trotuarelor pietruite pentru străzile secundare;
- amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun.

### 3.8. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Dezvoltarea spațială a orașului are la bază poziția Municipiului Gheorgheni, precum și mărimea acestuia, inclusiv relațiile din teritoriu, situație ce poate fi caracterizată de fapt ca o situație contradictorie din multe puncte de vedere, și anume:

- este un oraș în plin centrul țării, dar este de fapt la periferie, izolat între munți;
- este municipiu, deși este un oraș mic, cu o populație mai mică de 20.000 de locuitori;
- deocamdată nu poate fi considerat ca pol de dezvoltare: zona industrială este în paragină, nu este reședință de municipiu, este zonă în esență monoindustrială (în ceea ce privește întreprinderile care au rămas în picioare) și totuși are funcțiuni de oraș în inelul comunelor învecinate, destul de dezvoltate, care au acaparat parțial industria din oraș.

Pe de altă parte, sunt o serie de considerente, care trebuie luate în calcul, și anume:

- se va realiza autostrada Tg. Mureș - Iași, precum și legătura "nemijlocită" spre Reghin și Cluj refăcând drumul tradițional care pleacă peste munți din Remetea: deci se vor reface legăturile tradiționale ale orașului, și toptuși, orașul nu va intra în aria nic-unui pol supraregional sau regional sau subregional;

- este posibilă o evoluție de urbanizare în sistem vectorial de-alungul E 578, și comunele din zonă sunt comune tari, relativ bine dezvoltate;
- potențialul agricol -datorită fânețurilor și pășunilor acoperite doar de mică parte cu efective de bovine, ovine etc.- este ridicat, iar prin import de know-how produsele agro-alimentare "manufacturiere" tradiționale din zonă sunt la standarde înalte. La fel, fructele de pădure pelucrate sunt o resursă silvicolă;
- se situează în mijlocul unei regiuni istorice, cu piesaj cultural încă bine păstrat, cu zone naturale protejate (rezervații și monumente ale naturii) și cu zone cu complexitate mare de resurse naturale, cu o concentrare în teritoriu a patrimoniului construit cu valoare de interes regional și național, cu o gastronomie specifică a locului, bazată pe bucătăria secuiască, dar pe de altă parte influențată și îmbogățită de bucătăria armenească.

În aceste condiții, strategia de dezvoltarea spațială durabilă a orașului poate fi bazată în special pe valorificarea resurselor naturale și culturale ca potențial de particularizare a dezvoltării economice (pentru a crește nivelul de trai și a evita depopularizarea zonei), și anume:

- ocrotirea și valorificarea integrată a patrimoniului natural și cultural + dezvoltarea peisajelor de calitate printr-o abordare integrată de dezvoltare economică și socială, protecția și gestionarea resurselor naturale și regenerarea tradițiilor și a culturii locale;
- gestionarea creativă a patrimoniului cultural și a peisajelor culturale, prin facilitarea atractivității pentru anumite categorii de activități și clienți, precum și accesul comunităților în rețele de activități specifice, potrivit problemelor și valorilor caracteristice zonei. În acest sens trebuie amintită efortul depus pentru a deveni capitala outdoor al României, respectiv ca parte a acestei strategii, traseul via ferrata recent terminată la Lacu-Roșu/ respectiv tot aici se înscrie tendința de a dezvolta latura medicală a stațiunii, ca și clinici specializate, de analize etc.
- utilizarea cu precauție a fondului forestier, a oglinzilor și cursurilor de apă, a biodiversității, cu luarea în considerare a riscurilor legate de intensificarea activităților antropice și schimbările climatice;
- dezvoltarea turismului bazat pe tradiții locale are un potențial major pentru realizarea sinergiei între sectorul alimentar și turism (interferențe cu gastronomia armenească, potențial intern de dezvoltare de procesare a produselor lactate, de carne, fructe de pădure și ciuperci), precum și reînvierea turismului balnear din zonă (în special din Remetea)
- asigurarea apei potabile și industriale;
- conlucrarea instituțională (ca structură polarizantă) cu spațiile rurale bine echipate și găsirea strategiilor pentru diversificarea economiei din zona rurală, deoarece rezultatele interferării între caracteristicile fizico-geografice, ale vegetației și microclimatului, alături de evoluția istorică a Secuimii se fac vizibile în bogăția și varietatea spațiului rural, în diversitatea peisajului cultural secuiesc (care este dintre puținele peisaje care păstrează încă în bună parte peisajul cultural medieval european), și a identității comunităților rurale. Aceasta oferă o notă de particularitate în interiorul României;
- căutarea unor forme de cooperare neinstituționalizată între municipiu și localităților rurale de-a lungul coridoarelor de dezvoltare (transport / E 578, respectiv drumurile naționale) care combină potențialul urban și rural, respectiv al stațiunii Lacu-Roșu. Parteneriatele, asocierile urban-rural sunt structuri care pot avea un mare impact asupra dezvoltării teritoriale pe termen mediu și lung și sunt cruciale în dezvoltarea strategică a teritoriului, presupunând politici specifice.

În completarea celor de sus, dezvoltarea va favoriza:

- punerea în valoare a potențialului de dezvoltare a producției de energie neconvenționale, descentralizate, sigure și prietenoase față de mediu;

- dezvoltarea transportului urban specific asigurării de servicii pentru transportul pasagerilor pe distanțe scurte și cu o capacitate medie de transport, asigurat în principal de autobuze și microbuze (electrice, cel puțin în cazul stațiunii Lacu-Roșu) ;
- dezvoltarea orașului ca "oraș verde", prin amenajarea de spații verzi (legate între ele și de peisajul natural înconjurător, atât prin traseul verde de-alungul Belchiei, cât și prin propunerile de șiruri de spații verzi la nord de oraș, în strânsă legătură cu grădina dendrologică Csíky), dezvoltarea iluminatului public din surse regenerabile de energie, modernizarea transportului urban, acordarea unei atenții sporite eficienței energetice a clădirilor.

### 3.9. INTRAVILAN PROPUS. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL

Sunt prezentate începând din pagina 47.

Intravilanul existent a fost stabilit cu rezerve pentru dezvoltare. Limita intravilanului coincide cu limita parcelelor. Acest bilanț prezintă date cumulate, zonificarea funcțională fiind mai detaliată, existând zone cu funcțiuni multiple sau mixte. Față de bilanțul zonificării existente se observă mărirea suprafețelor deficitare (aferele dotărilor și activităților legate de turism, spații verzi amenajate); pe de altă parte se păstrează dominanța zonelor de locuit, care includ pe lângă zonele existente și terenurile pentru dezvoltare. Se observă și o dezvoltare a zonelor necesare pentru servicii.

În intervenții s-au respectat limitele naturale / limitele folosințelor, limitele parcelarului. Incluserile de teren în intravilan s-au făcut pe următoarele criterii:

- acces asigurat din drumurile existente (chiar dacă drumul respectiv necesită amenajare);
- apropierea de zonele de interes;
- condiții bune de fundare în comparație cu alte zone din localitate;
- necesitatea suprafeței respective pentru dezvoltare.

Toate propunerile s-au analizat pe teren și s-au însușit de reprezentanții administrației locale.

În prezentul proiect s-a indicat la nivelul teritoriului administrativ al municipiului și în suprafața intravilanului, folosința asupra terenurilor.

Pentru terenurile situate în intravilan, ocupate de construcții și alte amenajări s-a indicat și destinația supraedificatelor: clădiri de utilitate publică, locuințe, obiective pentru producție agricolă și industrială, terenuri de sport, obiective pentru gospodărie comunală, circulație, ape.

Bilanțul teritorial evidențiază principalele folosințe și destinația terenurilor din intravilan și procentul ocupat.

#### Zone funcționale – conform tabelului cu bilanțul teritorial prezentat

L	Zonă rezidențială
LM	Zonă rezidențială
Lr	Subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural
L	Subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea PUZ

Li	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4
Lb	Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+1, P+2
<b>IS</b>	<b>Instituții și servicii / zonă pentru instituții publice și servicii de interes general</b>
A	Administrativ
C	Cultură
CO	Comerț
T	Turism
S	Alte servicii
I	Învățământ
<b>I</b>	<b>Zona unităților industriale</b>
I	Industrie
<b>A</b>	<b>Zona unităților agricole</b>
A	Agricol
<b>SP</b>	<b>Spații plantate / zona spațiilor plantate</b>
PO	Parc „orășenesc”
PS	Complexe sportive
PA	Zonă agrement, muzeu în aer liber
PP	Perdele de protecție
P	Zone destinate extinderii zonei de agrement
<b>CG</b>	Zonă gospodărie comunală, cimitire
<b>TE</b>	Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
<b>CC</b>	Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente / rutiere, feroviare
<b>S</b>	Zonă cu destinație specială
<b>C</b>	Centru

Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General și în planșa Unități teritoriale de referință. Pentru fiecare UTR, pe lângă piesa desenată, pe pagina următoare se regăsește și partea scrisă, în care apare o bară cu funcțiunile existente și o bară cu funcțiunile propuse, conform modelului de mai jos. Culoarea gri înseamnă existența funcțiunii, culoarea verde înseamnă încurajare, culoarea roșie înseamnă descurajare pentru funcțiunea respectivă. Funcțiunea dominantă în UTR este marcată cu literă îngroșată.

### 3.10. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

#### Măsuri de stopare sau diminuarea efectelor negative biopedogeografice

Din cauza efectelor negative pe care la au activitățile umane asupra complexului biopedogeografic se impun stringent o serie de măsuri și tehnici de stopare sau diminuare a acestora:

- refacerea cuverturii vegetale prin replantări și prin oprirea pășunatului și a incendiilor;
- un management eficient prin rotația culturilor, supravegherea lor, etc;
- măsuri de stopare a eroziunii malurilor albiilor prin consolidări și îndiguiri;
- măsuri de stopare a dezvoltării torenților și ravenelor prin diferite lucrări de amenajare sau prin plantări adecvate;
- controlul scurgerii pe pante prin terasări, aratul în lungul curbelor de nivel, menținerea unor fâșii vegetale;
- prevenirea eroziunii declanșată de drumuri, construcții, prin amplasarea adecvată în zone stabile, canalizarea apelor de suprafață, plantarea vegetației;
- stoparea eroziunii exercitate de vânturi prin amplasarea unor formațiuni vegetale care să diminueze acțiunea lor și să favorizeze păstrarea umidității solurilor

Pentru aceste zone propunem interdicție temporară de construire în zonele afectate de inundații periodice, până la data eliminării producerii lor. Măsura propusă este înglobată și întărită de R.L.U. Este necesară includerea în prioritățile de intervenție imediată a proiectelor respective și solicitarea de fonduri pentru realizarea lor.

### 3.11. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se va finaliza rețeaua de alimentare cu apă potabilă și rețeaua de canalizare, în proporție de 100 %, cu excepția trupurilor îndepărtate, unde vor fi realizate soluții individuale, în concordanță cu legislația în vigoare.

#### Gospodărirea apelor

- Se vor realiza lucrările necesare contra inundațiilor în zonele menționate în capitolul riscuri naturale.
- Se vor realiza lucrările care previn colmatarea Lacului Roșu în cadrul proiectului conservării patrimoniului natural deosebit din zona protejată Lacul Roșu prin combaterea fenomenului de colmatare a acestuia, proiect inclus în programul de dezvoltare ale municipiului.
- Lacul de agrement din zona km. 4 este în stare de colmatare în proporție de 90 %. Lacul are un potențial turistic sporit - în trecut exista posibilitate de închiriere bărci - zona de agrement dezvoltându-se în jurul lui. Pentru facilitarea dezvoltării în zonă, trebuiesc luate toate măsurile de curățire a lacului.
- Pentru asigurarea calității apei, se protejează corespunzător zonele de protecție sanitară severe pentru captarea din Belchia, Cianod și priza de apă Lacu Roșu. În ceea ce privește construcțiile în zonele cu regim de restricție ( limita bazinului hidrografic a râului Belchia, având suprafața de aproximativ 43 km<sup>2</sup>, limita bazinului hidrografic a râului Cianod, având suprafața de aproximativ 14 km<sup>2</sup> sunt interzise definitiv construcțiile în intravilan, cu excepțiile prevăzute de lege. În cazul trupurilor existente în această zonă, se vor lua toate măsurile necesare pentru tratarea corespunzătoare a apelor uzate.
- În cazul stațiunii Lacu Roșu aparent ne aflăm într-o situație mai proastă, dotațiunea în sine fiind dezvoltat în limita bazinului hidrografic a Lacului Roșu, având suprafața de aproximativ 40,27 km<sup>2</sup>. Conform propunerilor de alimentare cu apă a stațiunii sprijinit de P.U.G. propus, alimentarea stațiunii se va realiza prin puțuri forate.

## **Alimentare cu apă**

În prezent sunt demarate lucrările de completare a rețelelor existente:

- în Gheorgheni proiectul intitulat „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră și a stației de epurare”
- în stațiunea Lacu Roșu “Ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism Etapa I. a. Sistem de alimentare cu apă potabilă, b. Sistem de canalizare”
- Menționăm următoarele:
- prin captarea apei pârâurilor Belchia și Cianod, se poate asigura în principiu și alimentarea așezărilor învecinate din Depresiunea Gheorgheni,
- la Lacu Rosu captarea în prezent este din lac, însă este în curs de realizare un sistem nou de alimentare cu apă, cu alimentare din puțuri forate.

## **Canalizare**

Conform datelor statistice, 97,5% din cazul locuințelor racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă dispune de canalizare centralizată, însă doar 40% din rețea operează, rețeaua nouă urmează să intre în funcționare. Problema canalizării este deschisă, fosele septice și deversările neautorizate în pârâuri sunt în curs de eliminare.

În prezent sunt demarate lucrările de completare a rețelelor existente:

- în Gheorgheni proiectul intitulat „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră și a stației de epurare”
- în stațiunea Lacu Roșu “Ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism Etapa I. a. Sistem de alimentare cu apă potabilă, b. Sistem de canalizare”

## **Alimentare cu energie electrică**

- Stația de transformatoare 220/110/20 kV în extravilanul orașului a fost recent modernizată, zona este traversată de două LEA de înaltă tensiune 220 kV (Fântânele-Gheorgheni, respectiv Stejaru-Gheorgheni)
- P.U.G. propune prin R.L.U. îngroparea LEA din zona centrului istoric.

## **Alimentare cu căldură**

- În Gheorgheni există termoficare municipală, serviciu asigurat de firma E-Star, care asigură agentul termic în cartierele de blocuri colective și o parte din clădirile din zona centrală a localității. Centrala este amplasată în zona cimitirelor și funcționează cu rumeguș, rezolvând într-un fel problemele de mediu legate de acest material restant din industria lemnului. Centrala practic a fost realiată în locul centralelor cu păcură -care funcționau în mijlocul cartierelor de blocuri- ca alternativă mai economică (utilizând combustibil mai ieftin, local) și mai ecologică (un singur coș de fum în loc de mai multe coșuri, funcționează cu rumeguș, este o centrală modernă, etc.)
- Conductele termice au fost schimbate cu conducte noi și bine izolate – practic s-a realizat modernizarea parțială a rețelei termice.
- Repartitoarele orizontale pot îmbunătăți performanțele sistemului.

## **Alimentare cu gaze naturale (după caz)**

Trebuie să remarcăm faptul, că nici până azi nu s-a extins rețeaua de gaz pentru alimentarea localităților din culoarul Giurgeu-Ciuc. Ca excepție, în ultimii ani, conducta de gaz a ajuns până la municipiu, în această idee noile locuințe ANL au fost echipate cu o centrală pe gaze. Însă localnicii consideră că deocamdată lemnul e mai sigur, fiind o resursă locală nu creează o dependență cum ar fi situația gazelor. Putem spune că în zonă gazul nu

este considerat o alternativă reală pentru încălzire. Pentru uz casnic, în bucătării se folosește aragaz, din ce în ce mai răspândit devenind reumplerea buteliilor la stațiile de carburanți.

### **Gospodărie comunală**

Gunoii din municipiu a fost transportat la depozitul din Joseni, care este în curs de închidere. Momentan gunoii este transportat la depozitul autorizat pentru deșeuri „Platoul Cekend”. Au fost demarate lucrările de construire a depozitului regional ecologic de la Remetea, care va include o platformă de sortare a materialelor reciclabile, platformă de compostare, celule de depozitare, stație de epurare și instalație de utilizare a biogazului. De asemenea, vor exista zone verzi de protecție, sistem de împrejmuire și securitate și intrare controlată. În cadrul proiectului mai este inclusă și închiderea gropilor de gunoi existente, dar și începerea colectării selective a deșeurilor și transportul ecologic la centrele microregionale de transfer.

- Există transport în comun, rezolvat cu autobuze la nivel interurban și microbuze la nivel urban. Fiind un oraș mic, transportul comun poate fi rentabil doar în situațiile în care legăturile cu autobuz periurbane și interurbane din zona Depresiunii Ghiurghiului funcționează în sistem cu microbuzele din oraș, asigurând un interval orar corespunzător. Nu se propun extinderi pentru bazele de transport în comun.
- În cazul cimitirelor considerăm că rezerva asigurată este suficientă pe durata de valabilitate a prezentului P.U.G. Trebuie rezolvată problema parcarilor din zona celor două cimitire (cimitirul armeano-catolic și cimitirul romano-catolic), parcări care cu ocazia înmormântărilor se dovedesc insuficiente. În acest sens s-a ridicat din partea primăriei necesitatea unui puz, care să rezolve parcarile în zona de protecție propusă a cimitirului. O altă solicitare este dorința da a acoperi o zonă la intrarea în cimitir, pentru adăpost pe vreme nefavorabilă. În cazul cimitirului evreesc putem constata că este un cimitir aproape închis, cu valențe ambientale.

### **3.12. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se va respecta legislația în vigoare, precum și prevederile Natura 2000 și Spa 2011, Sci 2011, precum și prevederile în vigoare în cadrul parcului național Cheile Bicazului – Hășmaș.

#### **Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii, deversări etc.), epurarea și preepurarea apelor uzate.**

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, în documentația pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent fiecărui obiect de investiții, se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială, corespunzător capacității efective ale dotărilor și activităților desfășurate;
- analiza de detaliu a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului;
- extinderea rețelei de apă/canal pentru o acoperire de 100% a populației. În situația, în care nu există canalizare în zonă, dar este posibilă extinderea canalizării, soluțiile adoptate pentru epurarea apelor menajere vor fi astfel realizate ca racordarea ulterioară la canalizare să fie posibilă. În celălalte cazuri, se vor adopta soluții de calitate punctuale, cu mențiunea că realizarea efectivă și funcționalitatea sistemului de epurare este condiție eliminatorie la recepția lucrărilor. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă; Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă;

- toate soluțiile tehnice adoptate trebuie să convingă autoritatea de gospodărire a apelor că este eliminată orice posibilitate de înrăutățire a "stării" corpului de apă de suprafață atât prin afluenții lichizi, cât și prin deșeurile generate de activitatea propriu-zisă și că acestea converg către îmbunătățirea stării corpului de apă, fiind astfel în concordanță cu planul de măsuri care trebuie aplicat acestui corp de apă; astfel, soluțiile tehnice aplicabile tuturor potențialelor surse de poluare a apelor de suprafață trebuie să respecte scopul de "atingerea și menținerea stării bune a apelor";
- soluțiile tehnice adoptate trebuie să prezinte garanții maxime de neafectare a/ în siguranța calității apei subterane, deoarece nu este acceptabilă modificarea stării corpului de apă subterană care este în "stare bună" iar corpul de apă subterană afectat va fi supus unor măsuri tehnice pentru aducerea sa în "starea bună"; astfel, soluțiile tehnice preconizate trebuie să elimine orice suspiciune a poluării apei subterane.

Prin controale sistematice – și prin hotărâri în acest sens ale Consiliului Local privind sancționările în cazul abaterilor – vor fi obținute:

- eliminarea tuturor evacuărilor directe de ape menajere în cursuri de apă;
- remedierea sistemelor individuale neperformante privind epurarea apelor uzate, în situații în care nu este posibilă racordarea la sistemul de canalizare;
- urmărirea și evidențierea vidanjărilor, comparând cu date statistice și cu cantitatea de apă consumată, realizând o corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- instituirea și respectarea zonelor de protecție sanitară din jurul obiectelor ce compun sistemul de alimentare de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG 930/2005; .
- eliminarea tuturor cazurilor în care apele pluviale sunt descărcate în în sistemul de canalizare menajeră: este interzisă descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră; .
- se va urmări limitarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcele.

De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; apele uzate provenite din creșterea animalelor nu se vor canaliza în rețea, aceste ape uzate vor fi colectate și fermentate în bazine betonate și folosite ca îngrășământ pentru terenurile agricole.

### **Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc depozitarea controlată a deșeurilor menajere și industriale**

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Se va finaliza realizarea proiectului a depozitării resturilor menajere până la transportarea acestora; deșeurile se strâng odată pe săptămână, majoritatea gospodăriilor vor fi echipate cu europubele;

### **Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri și taluzuri, replantări de zone verzi etc.**

- Zona fostului depozit de zgură IMG va fi ecologizat prin pădure plantată.
- Lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- Se vor tempera – pe cât posibil – zonele cu risc de inundații. În stațiunea Lacu Roșu sunt considerate zone de risc:
  - pe pâraul Oii: sectorul cuprins între aval Hotel Cerbul și Motel Cristina,



- pe pârâul Licoș: sectorul din dreptul căsuțelor de vacanță, în aval de podețul tubular, zona periferică a Lacului Roșu – versantul drept,
  - sectorul aferent Hotel Lacu Roșu, sectorul aferent căsuțelor din aval de la Zidul Poștei,
  - sectorul amplasamentului propus pentru stația de epurare și a locuinței din amonte
  - zone cu risc de inundații în Gheorgheni (pe pârâul Csiszer, în special în zona străzii Ady Endre – pe timp de iarnă).
- Pentru eliminarea sau diminuarea efectelor negative în continuare sunt necesare măsuri de curățire și întreținere a albiilor pârâurilor și realizarea locală a unor taluzuri. Aceste lucrări necesită autorizație de construire și la realizarea lor trebuie să se respecte toate recomandările și condițiile formulate în autorizația de mediu.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Prin propunerile P.U.G. se asigură continuitatea spațiilor verzi. Ele sunt gândite ca două coridoare care se leagă în zona cetății Both, primul culoar fiind fâșia de spații verzi amplificate care bordează pârâul Belchia (și în felul acesta asigură legătura cu peisajul mare), a doua fâșie fiind axa cetatea Both-Grădina Csíky (inclusiv fâșia de protecție a grădinii- plantările realizate peste fostul depozit de zgură IMG- parcul propus în zona agrementului hipic din Mocsár. În limita posibilităților, parțial sunt racordate la sistem fâșiile de protecție ale cimitirelor și ale zonelor industriale. Conform indicilor din P.U.G. propus, la Gheorgheni pe un cap de locuitor cad 132,71 m<sup>2</sup> de spații verzi, sport și agrement, suprafața totală a acestora crescând de la 55,24 ha la 243,89 ha.

### **Delimitarea orientativă a zonelor protejate și restricțiile generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit**

În cazul patrimoniului construit s-a realizat un studiu istoric, care delimitează clar următoarele:

- zonele de protecție a monumentelor istorice.
- zonele construite protejate
- siturile arheologice și zonele unde este nevoie supraveghere arheologică.
- Concluziile și propunerile studiului istoric sunt transpuse pe planșele desenate și în R.L.U.
- Ariile naturale protejate situate pe teritoriul municipiului Gheorgheni sunt următoarele:
  - Situl Natura 2000 – ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului
  - Parcul Național Cheile Bicazului – Hășmaș
  - Situl Natura 2000 – ROSCI 0027 - Cheile Bicazului – Hășmaș
  - Situl Natura 2000 – ROSPA 0018 - Cheile Bicazului – Hășmaș
  - Rezervația Naturală Avenul Licaș

Delimitarea acestor arii sunt figurate pe piesele desenate, prin preluarea datelor naturale, iar R.L.U. este în concordanță cu regulamentele aferente.

### **Zonele propuse pentru refacere peisagistică și reabilitare urbană**

- Zona fostului depozit de zgură IMG va fi ecologizat prin pădure plantată.
- Zona industrială din imediata vecinătate a patinoarului va fi transformată parțial în parc.
- Zona industrială situată la est de cale ferată va fi reconvertită din zonă industrială în zonă de (spații verzi, agrement și) sport.
- Zona centrală, istorică a orașului se va transforma în pietonal.
- Se va finaliza parcul din jurul bisericii Sf. Ștefan din cartierul Bucin, astfel locul unui spațiu neamenajat situat într-o intersecție supradimensionată va fi luat de un centru de cartier cu parc.
- Spațiile abandonate și neglijate de-alungul Belchiei vor fi transformate într-un coridor de spații verzi, care va asigura o promenadă în de-alungul pârâului. Transformarea va fi realizată fără afectarea aspectului tradițional al pârâurilor și fără a schimba flora perimetrală caracteristică.

### 3.13. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Reglementările și categoriile de intervenții urbanistice se referă după cum urmează:

#### Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților

##### Organizarea căilor de comunicație:

Variantele de ocolire a municipiului figurează în P.A.T.N.. Prin măsurile propuse în R.L.U. sunt respectate prevederile acestuia, astfel fluența traficului de tranzit nu este micșorată. Lărgirile drumurilor care asigură traficul de tranzit în prezent se pot obține doar cu eforturi nejustificate, deoarece drumurile respective trec prin zone cu monumente istorice sau zone construite protejate, unde construcțiile se află deja pe aliniamentul străzii - în consecință am propus reorganizarea circulației cu sensuri unice, pe baza studiului de trafic realizat ca studiu de fundamentare pentru P.U.G.

- Se reorganizează circulația în Piața Libertății, pentru a da teren circulației pietonale (partea nord-estică a Pieței Libertății și o parte din strada Márton Áron va fi închis circulației motorizate, fiind propus alei pietonale).
- De asemenea se propune interzicerea porțiunii între str. Băii, Piața Libertății și str. Budai Nagy Antal, fiind amenajate și aici locuri de parcare (aproximativ 40). Se va putea crea astfel 250 de locuri de parcare fără a ocupa zone verzi sau a intra în zone private.
- În zona intersecției str. Kossuth Lajos – str. Pompierilor se propune analizarea variantei cu interdicția de a pătrunde pe strada Kossuth Lajos de pe strada Dózsa György, (fiind în prezent o intersecție cu șase străzi) și asigurarea acestui flux pe strada Ciocârliei. Acest lucru poate fi totuși dificil din cauza elementelor geometrice insuficiente, varianta optimă va fi cazul în care se va realiza centura de ocolire iar atunci această problemă va deveni minoră în organizarea circulației din municipiu.
- La intersecția între strada Pompierilor și strada Nicolae Bălcescu se propun două variante în care în prima se propune sens unic pe strada Pompierilor (partea nordică), care se va racorda cu strada Nicolae Bălcescu pe strada Ghindei, iar strada Câmpului de asemenea va deveni cu sens unic, ieșirea fiind rezolvată pe strada Tătarului, în acest caz intersecția nu se va modifica, în varianta a doua se va realiza un o intersecție în sens giratoriu conform pânzei anexate studiului de circulație.
- Considerăm obligatoriu recomandarea ca orice modificare să se realizeze temporar cu elemente mobile din plastic sau alte materiale, ca ele să se poată modifica conform cerințelor care se ivesc pe timpul experimentării variantelor propuse.
- Circulația pietonală, bicicliști:
- De la intrarea în municipiu dinspre Joseni până la ieșirea spre Lacul Roșu se prevede o pistă pentru cicliști care va avea ramificații și spre Valea Strâmbă și Lăzarea, fiind rezolvată astfel circulația cu biciclete pe întreg teritoriul orașului.
- se vor crea spații de parcare tip parc and ride, concomitent cu organizarea unui transport public.

#### Destinația terenurilor, zonele funcționale rezultate

Zona centrală, delimitarea și caracterul complex al acesteia.

- Este zona istorică, cu piața de odinioară, cu șirul armenilor, cu operațiuni urbanistice de la începutul sec. XX., cu ansambluri urbane protejate și cu majoritatea monumentelor. Aici este concentrată moștenirea culturală a orașului. Zona în sine întrunește calitățile zonelor construite protejate. Asistența arheologică în cazul construcțiilor noi sau a extinderilor este obligatorie. Pentru reglementări vezi codurile C și D din R.L.U.
- Circulația omoară zona, practic piața de altădată este ocupată cu un inel de circulație, desființarea căruia este fiind unul din prevederile P.U.G.
- Vegetația înaltă din parc îngreunează citirea fațadelor.
- Pentru delimitarea UTR-urilor parcelarul a fost elementul determinant. Zona centrală este o excepție în acest sens, deoarece are funcțiuni mixte, dar care interacționează între ele, și spargerea în subzone nu este o soluție.

- Instituțiile și serviciile sunt concentrate în această zonă.
- Astfel, zona centrală este un singur U.T.R., cu numeroase subzone și cu un regulament sensibil, care urmărește păstrarea valorilor existente și asigură dezvoltarea organică a acestuia. În acest sens, propunem transformarea parțială a zonei centrale în piață urbană și pietonal.

### **Zonele protejate și limitele acestora**

#### Zone cu valoare istorică.

Pe lângă zona centrală, zonele de protecție a celor două clopotnițe (monumente istorice) precum și zonele construite protejate stabilite în studiul istoric sunt figurate pe piesele desenate și reglementările aferente. Zonele respective sunt completate în extravilan de două situri arheologice protejate, cu cel de la cetatea Both, respectiv cu zona fostei vame din zona Piricske.

#### Zone cu valoare peisagistică.

Nu au fost delimitate în mod special, zona în sine dispunând de valori peisagere certe. În mare parte, extravilanul intră sub incidența siturilor Natura 2000 /Sci 2011 / Spa 2011, respectiv face parte din Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmas. Trebuie să menționăm Grădina Csiky, care la rândul ei este parc dendrologic. Trebuie să menționăm cimitirul evreesc, care are valoare peisageră.

#### Zone cu valoare ecologică.

Pe lângă cele menționate la punctul anterior privind siturile protejate la nivel național și cu prevederi clare, menționăm că spațiile verzi ale orașului au fost gândite ca un sistem continuu care se sprijină sau are puncte de racord cu spațiul verde continuu (spontan) dezvoltat în lungul pâraului Belchia. Astfel spațiilor verzi orășenești sunt „accesibile” pentru flora și fauna depresionii, altfel spus spațiile verzi din oraș nu sunt insule izolate în peisaj, ci fac parte din aceasta.

#### Zone protejate sanitar.

Atât în R.L.U., cât și pe piesele desenate sunt cuprinse prevederile reglementărilor în vigoare, valabile în cazul fermelor agricole sau a captărilor de apă, detaliate la capitolele respective. În cazul fermelor moștenite din perioada socialistă care sunt intercalate în țesutul urban și în cazul cărora este imposibilă asigurarea distanțelor de protecție - nu au fost păstrată funcțiunea de fermă.

### **Valorile minime sau maxime pentru indicii de control (POT și CUT)**

Valorile acestor indici au fost stabilite pentru etapa de perspectivă, pe zone bine delimitate (unități teritoriale de referință), în funcție de destinația și înălțimea construcțiilor, și alți factori de influență. Densitatea ocupării parcelelor, precum și conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului (P.O.T.) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), precum și a regimului maxim de înălțime ( $H_{MAX}$ ), așa cum aceste valori sunt stabilite prin R.L.U. pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

P.O.T., C.U.T. și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu atingerea în mod simultan a valorilor maxime permise.

Orice derogare de la prevederile R.L.U., dincolo de valorile stabilite prin indicii urbanistici se face conform legii.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare. A se vedea în acest sens reglementările codului A din R.L.U. aferent prezentului P.U.G.

- Pentru zonele de locuit cu locuințe unifamiliale, ca indiciu de referință, în general P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,5. În cazul caselor pătrate, construite în anii 1970 pe loturi de 2,5 ari, P.O.T. este de 40%, la fel și în cazul zonelor din oraș care au aspect rural. Sunt zone valoroase, în special nucleul zecimilor caracteristice secuimii, cu parcelar istoric dens construite, unde caracterul locului este definit tocmai de P.O.T. ridicat. Situațiile de acest gen sunt reglementate prin codul A din R.L.U. , care prevede metodologia de urmat și care – prin analiza atentă a situației existente și bazat pe reciprocitate dă un răspuns în asemenea situații.
- Pentru zonele cu blocuri de locuit, P.O.T nu se modifică, se propune C.U.T. neschimbat, se acceptă mărirea cauzată de transformarea podurilor în mansardă, în interiorul volumelor existente.
- În zona centrală, regulamentul din 1908/1909 a orașului a permis P.O.T. =75%, construcțiile din ansamblul urban figurat pe lista monumentelor istorice în medie respectă acest procent ridicat. Zona este reglementată prin codurile A,B,C,(D) din prezentul R.L.U. - aplicarea simultană a codurilor dă un răspuns care se integrează în sit.
- În zonele industriale, P.O.T și C.U.T. practic sunt subordonate proceselor tehnologice, cu mențiunea că se vor resopecta toate prevederile P.S.I. și prevederile tehnologice privind distanțele de siguranță.

### **Protejarea unor suprafețe din extravilan (terenuri agricole valoroase, păduri, oglinzi de apă etc.)**

Nu au fost delimitate în mod special, zona în sine dispunând de valori peisagere certe. În mare parte, extravilanul intră sub incidența siturilor Natura 2000, respectiv face parte din Parcului Național Cheile Bicazului-Hășmas. Planul Urbanistic General nu va afecta habitatele și speciile ocrotite în cadrul ariilor naturale protejate, prin reglementări se propun măsuri minime de conservare, prevenire și protecție, în special în zona de suprapunere cu intravilanul localității, fiind recomandate:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivate) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatică să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi).
- reabilitarea relației cu cursurile de apă, crearea unor coridoare verzi, circulabile
- asigurarea de spații de trecere sub împrejmuiri, realizare garduri vii din specii locale
- cultivarea și plantarea de arbori fructiferi tradiționali (păstrarea livezilor)
- amenajarea de adăposturi pentru păsări, protejarea arborilor bătrâni
- valorificarea reziduurilor organice prin compostare
- evitarea folosirii de substanțe care pot dăuna speciilor sau habitatelor protejate
- evitarea impermeabilizării aleilor

Zonele de suprapunere se află în general la marginea intravilanului sau cuprind trupuri marginale, fiind în mare parte terenuri agricole, pășuni, fânețe, spații verzi cu funcțiune de agrement, având culoare de comunicare directă cu restul zonelor protejate. Zonele de extindere ale intravilanului sunt în afara zonelor protejate, nu vor avea efecte asupra acestora, totodată în cele mai multe din aceste zone se prevede interdicție de construire până la realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), impactul funcțiunilor propuse fiind tratat la nivelul procesului de autorizare.

## Interdicții temporare de construire

Scopul interdicțiilor de construire poate fi:

- dorința consiliului local de a obține terenuri în zonă pentru obiective de utilitate publică:
  - extinderea bazei sportive compuse din stadion și patinoar
  - deschiderea unei străzi lângă patinoar pentru a debloca circulația cu ocazia evenimentelor sportive
  - crearea unor spații verzi amenajate
  - mutarea pieței agro-alimentare
  - construirea sălii de gimnastică în cazul școlii Kós Károly
- optimizarea și eficientizarea dezvoltărilor în zona extinderilor față de intravilanul existent, mai ales în zona de agrement, respectiv în zona de locuințe / servicii.
- Codul F din R.L.U. acoperă situațiile în care sunt nevoie interdicții temporare de construire pentru zonele care necesită studii și cercetări suplimentare (planuri urbanistice zonale privind parcelări, reparcelări, operațiuni de renovare sau restructurare urbană). Avem asemenea situații în cazurile: U.T.R. 1, subzona 1 / U.T.R. 2, subzonele 1,2,3 / U.T.R. 11, subzonele 1,2 / U.T.R. 13, subzona 2 / U.T.R. 17, subzonele 4,8 / U.T.R. 18, subzona 3 / U.T.R. 21, subzonele 2,5,6,7 / U.T.R. 23, subzona 3 / U.T.R. 24, subzona 1 / U.T.R. 25, subzona 2 / U.T.R. 29, subzonele 1,3 / U.T.R. 32 / U.T.R. 33, subzonele 1,2,5,6. / U.T.R. 34 / U.T.R. 35 / U.T.R. 36 / U.T.R. 37 / U.T.R. 2 trup Lacu Roșu, U.T.R. 3 trup Lacu Roșu, / U.T.R. 4 trup Lacu Roșu.

### Interdicții definitive de construire au fost introduse pentru:

- zona cimitirului evreesc, pentru protejarea și păstrarea valorii peisagere ale cimitirului,
- traseul variantelor de ocolire a municipiului, precum și fâșia de protecție a acestora,
- zonele inundabile din stațiunea Lacu Roșu.

Notă: interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat.

## 3.14. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipurile de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform legii 213/1998 sunt figurate pe planșele „circulația terenurilor”, unde sunt diferențiate prin culorile specifice aferente următoarele:

### a) Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes național;
- terenuri proprietate publică de interes județean;
- terenuri proprietate publică de interes local.

### b) Proprietate privată

- terenuri proprietate privată (ale statului) de interes național;
- terenuri proprietate privată (ale unităților administrative-teritoriale) de interes județean,
- terenuri proprietate privată (ale unităților administrative-teritoriale) de interes local;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:

- este nevoie de extinderea bazei sportive actuale formate din stadion și patinoar pe terenurile agricole din vecinătăți, situate în spatele șurelor, pentru dezvoltarea patinoarului ca să poată găzdui competiții internaționale. Construirea unei piscine acoperite în zona patinoarului este oportună, deoarece căldura rezultată din răcirea gheții poate fi utilizată pentru încălzirea apei din piscină. Această cuplare este o simbioză eficientă.

- este nevoie de mutarea stadionului din zona actuală, ori în zona terenurilor recuperate din zona industrială aflată la est de calea ferată, ori în zona de servicii/locuințe propuse spre Lăzarea.
- este nevoie de mutarea pieții agroalimentare de pe traseul traficului de tranzit, deoarece la sfârșit de săptămână centrul orașului nu poate fi închis și utilizat doar de pietoni, în condițiile în care aglomerația pieței săptămânale de sâmbătă blochează traficul de tranzit. Terenurile necesare vor fi obținute în detrimentul terenurilor agricole situate în spatele șurelor, în zona delimitată de străzile Bălcescu și Ghindei.
- este nevoie de o sală de sport pentru școala Kós Károly, Terenurile necesare vor fi obținute în detrimentul terenurilor agricole situate în spatele șurelor din zonă.
- Terenuri ce se intenționează a fi trecută în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
- Dincolo de situațiile enumerate la punctul anterior, în zona patinoarului este nevoie de deschiderea unei străzi pentru a debloca circulația și a favoriza intervențiile de urgență cu ocazia meciurilor de hochei. În prezent, strada care ajunge la patinoar este o fundătură.

#### **CAPITOLUL 4. .... CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE**.....

##### **Amenajarea și dezvoltarea unității teritorial-administrative de bază în totalitatea ei, în corelare cu teritoriul administrativ înconjurător**

Față de situația existentă, este nevoie de extinderea intravilanului, deoarece:

- lipsesc investițiile industriale din localitate, iar zona industrială actuală va fi parțial reconvertită. Situația juridică a terenurilor din zona industrială din prezent, prețurile și chirii nejustificate nu sunt atrăgătoare;
- pentru dezvoltarea economiei locale și echilibrarea între diferite sectoare economice este nevoie de dezvoltarea serviciilor;
- orașul de fapt este atrăgător din punct de vedere a locurilor de muncă față de județ, în consecință handicapul rezultat din descreșterea populației poate fi compensat prin întărirea caracterului de centru regional, în consecință, trebuie dezvoltate posibilități de muncă în oraș pentru populația din regiune;
- îmbunătățirea calității locuințelor reprezintă în mod implicit o nevoie importantă în cadrul populației. În Gheorgheni, față de raportul populației, raportul locuințelor este mai mică, în comparația cu media pe județ sau media pe țară!;
- În cazul stațiunii Lacu Roșu -unde propunem micșorarea intravilanului pentru protecția cadrului natural - este nevoie de îmbunătățirea serviciilor.

##### **Șansele de relansare economico-sociale a localității, în corelare cu programul propriu de dezvoltare**

Municipiul Gheorgheni corespunde așteptărilor prescrise de legile referitoare la orașele de rangul 2, deoarece dispune de o rază de atracție de 20 km. Municipiul concurent, Toplița, care se află la aceeași distanță, nu reprezintă concurență în acest sens, de asemenea nici orașul Borsec nu aspiră la rolul de centru de district. Raza de atracție a reședinței de județ, Miercurea-Ciuc, acoperă doar marginal raza municipiului Gheorgheni, deci în cazul în care municipiul Gheorgheni va îndeplini în mod corespunzător funcțiile necesare, va putea avea rol determinant în regiune. Construirea autostrăzii Tg-Mureș – Iași reface o legătură istorică a orașului și întărește șansele în acest sens Industria lemnului, printr-un cluster ar putea deveni mult mai eficientă și performantă și poate să însemne un viitor; dezvoltarea serviciilor poate să contrabalanseze din proporționalitatea comerțului și slaba dezvoltare industrială. Calitatea mediului și a peisajului „cultural” pot deveni atrăgătoare în condițiile în care se va realiza legătura Iași-Tg. Mureș. Creșterea animalelor este mult sub potențialul zonei.

Orientarea spre obținerea produselor naturale de calitate este o nișă și poate fi o soluție pentru zonă, care se află la o distanță mare față de piețele orașelor mari. Pășunile aparținătoare orașului în gospodărire ecologică sunt potrivite pentru întreținerea a 20 de mii de bovine, ceea ce înseamnă un potențial de dezvoltare pentru oraș. În prezent numărul animalelor este mult mai mic, nu există o gospodărire unitară, organizată. Pășunile sunt potrivite în primul rând pentru creșterea extensivă de bovine de carne. Teritoriul mare și stocul planificat are și aspecte legate de calificare, aspecte tehnologice, turistice și gastronomice – în fiecare caz cu prevestire pozitivă. Peisajul natural excepțional și peisajul cultural foarte valoros, tradițiile specifice și aparte a zonei, hrana sănătoasă produsă prin zonă, eforturile depuse pentru ca Gheorgheni să devină capitala outdoor al României, formarea în cadrul Universității Babeș-Bolyai (filiala Gheorgheni) a unor forțe de muncă calificată și specializată în turism înseamnă un potențial pentru dezvoltarea turismului. Trebuie avut însă în vedere, că turismul ieftin, de masă nu asigură doar un venit minim, în schimb erodează valorile zonei. Gheorgheni depune tot efortul pentru a deveni capitala outdoor al Transilvaniei.

În esență, se poate observa, că:

- municipiul Gheorgheni nu ia parte la economia județului cu un trend de scădere, spre deosebire de celelalte municipii importante din județ, ci se poate vedea un trend de creștere, orașul ia parte în mod stabil privind ocuparea forței de muncă.
- numărul întreprinderilor scade, ceea ce înseamnă că în fiecare an se lichidează mai multe firme și se înregistrează mai puține firme noi. Acest aspect nu este însă problematic, deoarece se poate observa, că numărul angajaților este stabil și crește performanța economică.
- venitul net anual al firmelor înregistrate în oraș este mai sus de media pe județ, în raport cu nivelul din 2006 ajustat la inflație atinge 140%, în timp ce reședința de județ încă nu și-a revenit din șocul cauzat de criza globală.
- AgroCaritas prezent în Gheorgheni este un pol de inovație și are o microfermă model cu scop educativ, un proiect pilot care schițează un viitor pentru familiile care își dezvoltă un stil de viață în agricultură. Organizează frecvent cursuri de calificare cu specialiști din țară și din străinătate, are manufactură proprie pentru producerea cascavalurilor maturate, acordă asistență comunitară și serviciu de consiliere specializată.
- În ansamblu se poate spune că în anii trecuți orașul a pus bazele unor transformări de succes, cât timp criza economică nu a însemnat un șoc mare în privința ocupării forței de muncă și a veniturilor firmelor, iar sectoarele determinante (industria lemnului, industria de construcții, comerțul, industria ușoară, turismul) au performanțe potrivite. Raportat la nivel județean, ponderea populației este de 6%, ponderea economică este de 7,7%.

### **Categoriile principale de investiție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Proiecte incluse în programul de dezvoltare ale municipiului:

- Reabilitarea și modernizarea străzilor B-dul. Frăției, Pompierilor, Dózsa György, Belchiei, Băii, Pescarilor, Selyem, Stejarului, Ady Endre, Aluniș, Ghindei.
- Realizarea centurii ocolitoare a municipiului
- Realizare pistă de ciclism pe traseul Gheorgheni – Lacu Roșu
- Lucrări de reabilitare termică la blocuri de locuințe colective
- Reabilitarea și mansardarea clădirii spitalului vechi, amenajarea în sediu de primărie
- Pozarea în subteran a rețelelor edilitare aeriene existente
- Plan integrat de dezvoltare pentru municipiul Gheorgheni
- Reabilitarea centrului istoric
- Modernizarea iluminatului public
- Montare sisteme de supraveghere video pe tot teritoriul municipiului
- Reabilitarea Centrului de Incubare în afaceri din municipiul Gheorgheni
- Reabilitarea zonei industriale din municipiul Gheorgheni – Creare parc industrial
- Reabilitarea și modernizarea Centrului pentru Tineret
- Restaurarea, protejarea și consolidarea Muzeului „Tarisznyás Márton”
- Reabilitare Centru Cultural Gheorgheni

- Modernizarea Liceului Tehnologic „Fogarassy Mihály”
- Realizare sistem de tip park and ride la Stațiunea Lacu Roșu
- Reabilitarea grădinițelor cu program prelungit Scânteiuța și Csodavilág
- Reabilitarea patinoarului artificial din Gheorgheni
- Amenajarea unui nou parc civic și de joacă în municipiul Gheorgheni
- Realizare complex sportiv
- Promovarea potențialului turistic în municipiul Gheorgheni
- Creare și dotare Centru Național de Informare și Promovare Turistică în Stațiunea Lacu Roșu
- Creare Centru de recreere Outdoor Park la km. 4
- Înființare muzeu de alpinism în stațiunea Lacu Roșu
- Amenajare trasee turistice tip Via Ferrata
- Ecologizarea stațiunii turistice Lacu Roșu
- Dezvoltarea infrastructurii pentru turism – Amenajare domeniu schiabil Suhard
- Dezvoltarea capacității administrative în cadrul primăriei Municipiului Gheorgheni
- Implementarea unei soluții competitive de E-guvernare în cadrul Consiliului Local Gheorgheni
- Echiparea Serviciului Public de Situații de Urgență
- Extindere și modernizare rețea de canalizare menajeră în municipiul Gheorgheni
- Extindere și modernizare rețea de alimentare cu apă în municipiul Gheorgheni
- Ecologizarea Stațiunii Turistice Lacu Roșu și dezvoltarea infrastructurii pentru turism
- Extindere și modernizare rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră la Stațiunea Lacu Roșu
- Conservarea patrimoniului natural deosebit din zona protejată Lacul Roșu prin combaterea fenomenului de colmatare a acestuia
- Dezvoltarea Stațiunii Lacu Roșu – PIDU; Înființare Centru de SPA
- Alei pietonale și piste pentru bicicliști
- Regenerare economică și socială a comunităților defavorizate
- Proiecte necesare a fi incluse în programul de dezvoltare ale municipiului:
- Măsurile necesare pentru ameliorarea / eliminarea riscurilor naturale de inundații, în zonele menționate la capitolul zone de risc.
- Curățirea lacului colmatat dela km4.

**Aprecieri ale elaboratorului PUG asupra unor constrângeri (limite fizice în dezvoltare), poziții diferite elaborator PUG - beneficiar (mărimi nejustificate ale intravilanului etc.)**

S-a putut formula, în general, dorința unei dezvoltări urbanistice organice, fără rupturi și intervenții drastice în evoluția municipiului, cu o dirijare controlată, cu respectarea dreptului de proprietate, asigurarea îmbunătățirii condițiilor de viață pentru toți, cu rezolvarea situațiilor conflictuale.

**Pentru continuitatea și aprofundarea propunerilor generale reglementate prin PUG, se vor indica lucrările necesare de elaborat în perioada următoare**

- Măsurile necesare pentru ameliorarea / eliminarea riscurilor naturale de inundații, în zonele menționate la capitolul zone de risc.
- Curățirea lacului colmatat de la km4.
- Adoptarea hotărârilor ale Consiliului Local Gheorgheni, care vin în sprijinul strategiei de dezvoltare și a propunerilor din P.U.G. (de exemplu: controalele sistematice pentru eliminarea tuturor evacuărilor directe de ape menajere în cursuri de apă).
- Realizarea PUZ-urilor , cu precădere în zonele în care au fost instituite interdicții temporare de construire.



## Concluziile și măsurile sunt transpuse în R.L.U., dezvoltate la nivelul fiecărui UTR.

Propunerile R.L.U. păstrează și valorifică structurile tradiționale ale așezării, conține măsurile necesare pentru rezolvarea sau ameliorarea disfuncționalităților. Măsurile sunt codificate, conform R.L.U. Pentru fiecare UTR., pe lângă piesa desenată, pe pagina următoare se regăsește și partea scrisă, conform modelului de mai jos. Hașurarea cu gri a unei rubrici la funcțiuni existente înseamnă existența în UTR-ul respectiv al funcțiunii respective. Culoarea gri la funcțiunile păstrate și puse în discuție înseamnă menținerea funcțiunii respective. Culoarea verde înseamnă încurajarea funcțiunii respective, culoarea roșie înseamnă interzicerea funcțiunii.

Dacă în UTR apar funcțiuni admise cu condiționări, vor fi specificate în regulamentul scris, nu în bara de coduri propuse, deoarece sunt funcții punctuale.

### Exemplu ilustrativ / s-a ales UTR 5 din Trup Gheorgheni:

	ZONĂ REZIDENTIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII						SPAȚII PLANTATE					C	TE	CC	S	C			
	L M	Lr	L	Li	Lb	A	C	C O	T	S	I	I	A	PO	PS	P A	PP	P	C G	TE	CC	S	C	
FUNCȚIUNI EXISTENTE																								
FUNCȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
COD	A		B			C			D			E			F		G							

<b>OBSERVAȚII</b>	Este zona din vecinătatea liniilor de cale ferată, bordate în mare parte de zona industrială și este foarte vizibilă din tren. Zona include și gara CFR, astfel este o poartă a orașului. Este o zonă destructurată. Subzona 3 reprezintă depozitele comerciale de odinioară, care au fost aprovizionate pe cale ferată.
<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	Terenurile sunt abandonate, neîngrijite, subzona 2 este un maidan. Multe din clădirile având funcții legate de calea ferată sunt abandonate. Văzută din tren, zona este decăzută, abandonată și în paragină. Spațiul verde din fața gării este neîngrijit și fără concept.
<b>CONCLUZII</b>	Este nevoie de intervenții urgente pentru ameliorarea zonei. Totuși, trebuie să existe un control, care să asigure o nouă identitate, mai atrăgătoare a zonei. În esență este vorba de imaginea orașului văzut de pe cale ferată. Din acest motiv considerăm eficient utilizarea codului B, cu modificarea următoare: se va reprezenta desfășurata dinspre calea ferată a construcțiilor.

## REGULAMENT TRUP GHEORGHENI / GYERGYÓ UTR 5.

**Acest UTR intră în zona de protecție a căii ferate, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

### SUBZONA 1.

Deși zona este destructurată, nu cerem aplicarea prevederilor codului F privind interdicție temporară de construire, în schimb, cerem aplicarea codului B privind desfășurata dinspre calea ferată. În cazul menținerii funcțiunii de locuit Lr din subzona 3 din UTR 4 adiacent, se propune realizarea unei perdele de protecție plantată, și vor fi luate măsuri de protecție fonică. În zona perdelei de protecție se acceptă servicii. În partea nordică a subzonei, densitatea construcțiilor existente impune măsuri PSI privind distanțele dintre clădiri, clasa de incendiu, măsuri de securitate.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+m
H.COAMĂ	8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	100%



Întocmit:

.....  
drd. arh. Köllő Miklós

master în urbanism, specialist atestat în domeniul restaurării

Gheorgheni

revizia 4 din decembrie 2017



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



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA  
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209  
CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI  
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro

---

PLAN URBANISTIC GENERAL  
**MUNICIPIUL GHEORGHENI**  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

Rolul R.L.U.

Baza legală a elaborării

Aprobarea regulamentului

Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

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

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

### **IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zone și subzone funcționale

Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

### **V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

L - Zona pentru locuințe

IS - Zona pentru instituții și servicii

ID - Zona pentru unități industriale și depozitare

A - Zona pentru unități agricole

C - Zona pentru căi de comunicare

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

DS - Zona cu destinație specială

GC - Zona pentru gospodărie comunală

TE - Zona pentru echipare edilitară

### **VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

TA - terenuri agricole

TF - terenuri forestiere

TH - terenuri aflate permanent sub ape

TC - terenuri ocupate de căi de comunicație

TN - terenuri neproductive

TS - terenuri cu destinație specială

### **VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

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

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **ROLUL R.L.U.**

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

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

#### **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

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

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

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

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



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

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

### APROBAREA REGULAMENTULUI

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

### DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.**

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

#### **TERENURI AGRICOLE în extravilan**

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

#### **TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

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

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

#### **Relația cu suprafețele împădurite.**

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

## Resursele subsolului

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

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

## Protecția apelor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

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

Zone naturale protejate pe teritoriul administrativ al municipiului Gheorgheni:

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

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

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

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

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

### **Zone construite protejate**

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

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

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

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

Zona de protecție a monumentului istoric are următoarele funcțiuni:

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

Ansamblul de arhitectură este un complex de clădiri care:

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

### **Monumente și ansambluri de arhitectură, situri arheologice**

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

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe LMI:

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

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

Siturile arheologice din municipiul Gheorgheni, figurate pe RAN:

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

Monumentele istorice din municipiul Gheorgheni:

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

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

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

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

### **Zone construite aflate sub protecție locală**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Raportarea la parcelar**

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

## REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

### Expunerea la riscuri naturale

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

Zone cu risc de inundații, în stațiunea Lacu Roșu:

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

Zone cu risc de inundații, în Gheorgheni:

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

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

### Expunerea la riscuri tehnologice

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

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

### Distanțe de protecție

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE**

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

### **COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR**

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

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

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

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

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

## IMAGINEA GENERALĂ A LOCALITĂȚII

### Cabluri aeriene

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

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

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

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

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

### Prezența apei în localitate

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

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

Este interzisă:

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

### **DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ**

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

### **MOȘTENIREA CULTURALĂ**

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

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

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

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

### **Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice**

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

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

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

### **Amplasarea construcțiilor față de căi ferate**

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

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

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

### **Accese pietonale**

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

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

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

### **REALIZARE / EXTINDERE DE REȚELE EDILITARE.**

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



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

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR**

### **Parcelarul / construibilitatea parcelelor / parcelarea / reparcelarea.**

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

Construibilitatea parcelei este condiționată de:

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

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

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

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

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

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

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

### **Corelarea modului de ocupare cu funcțiunea zonei**

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

### **Indici și indiciatori urbanistici**

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

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

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

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

### **Amplasarea față de aliniament**

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

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

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

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

### **Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară)**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:

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

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

### **Înălțimea construcțiilor**

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

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

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

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

### Fațadele

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

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

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

### Volumetria

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

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

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

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

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

## Acoperișurile

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

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

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

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

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

### **Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje**

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

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

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

Pentru construcții moderne, se acceptă finisaje noi.

#### Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:

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

### **Învelitori**

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

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

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

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

## **GARDURILE ȘI ÎMPREJMUIRILE**

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

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

### **Reclame, firme**

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

## **REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI**

### **Parcaje**

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

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

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

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

### **Spații verzi**

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

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

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

#### IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

##### ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

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



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

## AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

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

## V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

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

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

	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C	
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								

Fig. 1. Bară cu funcțiuni / Semnificația culorilor:

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

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

## REGULI GENERALE PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

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

### LM - Zonă rezidențială

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Lr - Subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Li - Subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notă: pentru toate situațiile zonelor de locuire:**

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

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

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

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

Reguli generale pentru subzone cu instituții publice și servicii:

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

**IS/A - Instituții administrative**

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

Funcțiuni complementare admise:

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

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

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

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

Sunt interzise funcțiunile industriale.

### **IS/C - Instituții culturale**

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

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

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

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

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

### **IS/CO - Servicii comerciale**

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

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

### **T - Servicii turistice**

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



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

#### Clădirile din zona centrului istoric:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Sunt interzise:

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

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

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

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

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

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

#### Stațiunea Lacu Roșu, zonă vile:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se acceptă funcțiunea agro-turistică. Sunt interzise:

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

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

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

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

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

### **IS/S - Alte servicii**

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

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

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

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

### **IS/I - Instituții de învățământ**

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

Funcțiuni complementare admise: terenuri și săli de sport.

Se recomandă:

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

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

### **I - Funcțiuni industriale**

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

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

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

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

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

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

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

## **A - Funcțiuni agricole**

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

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

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

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

## **PO - Parc orășenesc**

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

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

Se propun următoarele intervenții urgente:

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

### **PS - "Complexe" și amenajări sportive**

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

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

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

### **PA - Zonă agrement, muzeu în aer liber**

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

#### Zona Morii Tinka, respectiv clopotnița din Alszeg:

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

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

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

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

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

#### Zona pârâului Belchia:

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

#### **PP - Perdele de protecție**

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

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

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

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

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

#### **P - Zone destinate extinderii zonei de agrement**

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

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

### **CG - Zonă gospodărie comunală, cimitire**

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

### **TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară**

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

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

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

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

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

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

Captarea din sursa pârâului Cianod

Tipul captării este de mal cu prag de fund.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **S - Zonă cu destinație specială**

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

În cazul municipiului există următoarele zone cu destinație specială:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **C - Centru**

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

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

---

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

## **VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

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

#### **Terenuri agricole**

Se recomandă:

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

#### **Pajiști, fânețe și pășuni**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Terenuri forestiere.**

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

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

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

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

### **Zone rutiere, șanțuri și canale**

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

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

### **Ecosisteme acvatice**

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

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

### **Terenuri reproductive.**

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

### **Terenuri cu destinație specială.**

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

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

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

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

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

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

## VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

Situațiile întâlnite în cazul Gheorgheni referitor la parcelar sunt următoarele:

### 1. Zecimile

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

### 2. Lăgirile ulterioare/parcelarul în piaptăn

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

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

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

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

### 3. «Curțile»

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

#### 4. «Parcelarul invers»

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

#### 5. «Parcelarul liber-montan»

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

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

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

<b>COD</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

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

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



**CODUL A:**

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

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

**CODUL B:**

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

**CODUL C:**

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

**CODUL D:**

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

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

#### **CODUL E:**

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

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

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

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

#### **CODUL F:**

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

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

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

#### **CODUL G:**

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

**Scopul codului** Menținerea acestor activități în continuare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La eliberarea C.U. se va verifica:

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

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

Prin C.U. trebuie specificate următoarele:

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

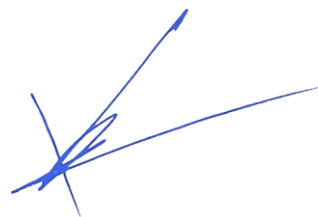
- la eliberarea A.C. va fi parcurs R.L.U., atât partea generală cât și cele referitoare la U.T.R.-ul respectiv, iar neconformitățile proiectului înaintat sunt motive de respingere a emiterii A.C.
- În cazuri bine justificate, față de valorile prevăzute pentru P.O.T. se acceptă mărimi până la 5% , cu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

#### **Lucrări de utilitate publică.**

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

#### **ANEXE LA CERTIFICATE DE URBANISM.**

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



Gheorgheni,

Întocmit: drd. arh. Köllő Miklós

revizia 4 din decembrie 2017

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
20%																								
COD	A		B			C			D			E subzona 3		F subzona 1		G								

UTR-ul se află în zona de protecție a DN 13 B, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament. Totodată, prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (măsurat în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente. Se vor respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri a pâraului Belchia. Se rezervă o fâșie de teren de 9m pentru asigurarea drumului de acces către Centrul de colectare selectivă a deșeurilor. Pentru fâșia respectivă se aplică interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

**SUBZONA 1**

Subzona este traversată de LEA 20 kV, se va respecta zona de protecție a acestuia. Aici trece și traseul propus al centurii de ocolire. Aceste probleme vor fi tratate în cadrul P.U.Z.

Prin poziție, va deveni poarta orașului. Se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Prin P.U.Z. se va obține o fâșie de spații verzi de lățime de 10 m pe ambele laturi ale DN 13 B, în care nu se pot amenaja parcări. Construcțiile vor fi așezate perpendicular pe DN 13 B și distanța dintre construcții va fi egală cu dublul înălțimii construcției mai înalte. Retragerile construcțiilor vor fi stabilite prin P.U.Z., se recomandă o retragere de minim 30 de metri din axul drumului. Se recomandă pe cât posibil o arhitectură modernă din lemn, fațadele dinspre stradă vor avea minimum 30% acoperite cu finisaje din lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 20%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrări, parapetii balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Nu se acceptă panouri de reclame mari, inscripționările de firmă pot fi realizate în fâșia de spațiu verde dinspre stradă, cu fundal transparent. Ele vor fi amplasate la nivelul solului și nu vor depăși lungimea de 2 m și înălțimea de 1 m. 20% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde plantat. În acest 20% nu se calculează fâșia de 10 m adiacent DN 13 B. În faza de anteproiect, proiectul construcțiilor din zonă se va înainta spre aprobarea comisiei tehnice de urbanism din cadrul primăriei municipiului.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ, H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	30% (~16,5°)

**SUBZONA 2**

Colțul sudic al subzonei este parțial traversată de LEA 20 kV, se va respecta zona de protecție a acestuia.

Este un abator cu spații comerciale. Extinderea, modificarea acestora se va condiționa de realizarea fâșiei verde dinspre stradă, și de realizarea perdelei de protecție dinspre subzona 3. În zona de protecție nu sunt permise activități industriale, dar sunt permise activități de serviciu. Finisajele de pe fațade vor fi în concordanță cu cele existente. Schimbarea prin P.U.Z. a subzonei 3 din zonă rezidențială în zonă industrială sau zonă de servicii poate să aibă ca rezultat renunțarea realizării fâșiei de protecție.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ, H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	30% (~16,5°)

**SUBZONA 3**

Gospodăriile din zonă sunt rămase dinaintea industrializării forțate. Alături de locuințe se regăsesc anexe gospodărești, grajduri. Nu se justifică menținerea acestei funcțiuni în zonă, totuși, trebuie avut în vedere că această funcțiune există. Astfel nu se recomandă extinderea funcțiunii Lr. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru finisajele exterioare. Gardurile vor fi transparente. Retragerile construcțiilor amplasate la stradă va fi media retragerilor vecinătăților din stânga și din dreapta lotului.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m în cazul locuințelor, 4 m în cazul șurelor.

**OBSERVAȚII** Zona se află la intrarea în municipiul Gheorgheni, practic va deveni poarta orașului. În prezent în subzona 2 există un abator cu magazin de vânzare a produselor din carne. În rest, zona este teren agricol, cu excepția subzonei 3, unde s-au păstrat câteva locuințe și construcții cu caracter rural, din epoca de dinainte de industrializare a zonei.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Menținerea zonei de locuit în acest loc implică zonă de protecție, care nu există nici în prezent. Zona de locuit din subzona 3 este izolată și se află la o distanță considerabilă de restul zonelor de locuit.

**CONCLUZII** Având în vedere că la intrarea în municipiu, în UTR 2 există suprafețe nefolosite în scop industrial, zona poate fi folosită doar dacă se realizează intervenții de calitate. Astfel se poate crea o rezervă a zonei industriale, care permite extinderea zonei, dar cu condiții severe. Pentru a nu folosi terenurile din zonă cu orice preț, este justificată interdicția temporară de construire. Această interdicție poate fi eliminată prin elaborare P.U.Z., care clarifică și soluționează în detaliu disfuncționalitățile zonei, relația între funcțiunea de locuit și zona industrială, întrebările ridicate de zona de protecție, luarea măsurilor compensatorii etc.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C														
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C												
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																																			
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																																			
<b>COD</b>	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>					<b>F</b>					<b>G</b>				

**OBSERVAȚII** Zona cuprinde o mare parte din zona industrială a municipiului Gheorgheni. Subzonele 2 și 3, sunt în vecinătatea pâraului Belchia și păstrează modul de locuire de tip rural, înainte de industrializarea zonei.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Menținerea zonelor de locuit în acest loc implică zonă de protecție, care nu există în prezent. Zona de locuit din subzonele 2 și 3 este destul de izolată de restul zonelor de locuit al orașului. Aceste zone împiedică dezvoltarea fermei agricole din UTR 3 Trup 1.

**CONCLUZII** Având în vedere că în UTR 2 există suprafețe abandonate, de unde au dispărut activitățile industriale, dar au rămas clădirile abandonate, revitalizarea zonei este una dintre prioritățile acestui PUG. În acest sens nu încurajăm menținerea zonei industriale din vecinătate (la est de cale ferată), în consecință se propune mutarea industriei în acest UTR (subzona 1). La fel, extinderea zonei industriale cuprinse în UTR 2 spre zona UTR 1 este controlată prin regulamentul sever, inclusiv interdicția temporară de construire în zona UTR 1.

**UTR-ul se află în zona de protecție a DN 13 B,**

**în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament. Se rezervă o fâșie de teren de 9m pentru asigurarea drumului de acces către Centrul de colectare selectivă a deșeurilor. Pentru fâșia respectivă se aplică interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..**

#### SUBZONA 1

Este în prezent poarta orașului. Se recomandă o retragere de minim 30 m din axul drumului. Se recomandă pe cât posibil o arhitectură modernă din lemn, dar cel puțin fațadele dinspre stradă vor avea minimum 45% acoperite cu finisaje din lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 30%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrări, parapeții balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Nu se acceptă panouri de reclame mari, inscripționările de firmă pot fi realizate în fâșia de spațiu verde dinspre stradă, cu fundal transparent. Ele vor fi amplasate la nivelul solului și nu vor depăși lungimea de 2 m și înălțimea de 1 m. În zona de protecție spre zonele Lr din acest UTR, respectiv Li din UTR 4 învecinat nu sunt permise activități industriale, dar sunt permise activități de serviciu.

P.O.T.	conform procesului tehnologic
C.U.T.	conform procesului tehnologic
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform procesului tehnologic
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	conform procesului tehnologic
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform procesului tehnologic

#### SUBZONELE 2 și 3

**Subzona 2 este traversată de LEA 20 kV, se va respecta zona de protecție a acesteia / 12 m față de ax.**

**Subzona se află în zona de protecție a pâraului Belchia. Se va respecta zona de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

Gospodăriile din zonă sunt rămase dinaintea industrializării forțate din zonă. Alături de locuințe se regăsesc anexe gospodărești, grajduri. Nu se justifică menținerea acestei funcțiuni în zonă, totuși, trebuie avut în vedere că această funcțiune există. Astfel nu se recomandă extinderea funcțiunii Lr. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru finisajele exterioare. Gardurile vor fi transparente. Spațiile libere adiacente pâraului Belchia vor fi amenajate ca mici squaruri cu arbori și arbuști. Retragera construcțiilor amplasate la stradă va fi media retragerilor vecinătăților din stânga și din dreapta lotului.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform procesului tehnologic
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste
H.STREAȘINĂ	3 m locuințe, 4 m șure

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C											
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C									
FUNȚIUNI EXISTENTE																																
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																
COD	A					B					C					D					E subzona 1				F Subzona 1, 3				G			

În zonă se află stația de transformatoare 220/110/20 kV. Zona de protecție (55 m) pentru LEA 220 kV a fost scoasă din intravilanul existent și a fost trecută în extravilan. Stația de transformatoare are zonă de protecție de 35 m măsurat de la gardul unității. Terenul aferent stației a fost scos din intravilan. Notă: C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

UTR-ul parțial intră în zona de protecție de 100 m a căii ferate, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.

UTR-ul este traversat de pârâul Belchia. se va respecta zona de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

#### SUBZONA 1

Pentru zonă se propune interdicție temporară de construire, până la elaborare P.U.Z.. Prin P.U.Z. se vor propune garduri transparente. Spațiul adiacent pârâului Belchia va fi amenajat pe baza unui proiect semnat de un peisagist diplomat. Spațiile de expoziție vor fi concepute ca arhitectură modernă din lemn, chintesența industriei de prelucrare a lemnului din zonă. Prin pavilioanele de expoziție se introduce funcțiunea de comerț, prin amenajarea malului Belchiei funcțiunea de parc orășenesc. Subzona în sine poate asigura perdeaua de protecție a spațiului industrial.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	max. 8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)

#### SUBZONA 2

Este zona fermei agricole. Se poate extinde șirul grajdurilor spre vest, spre extravilan. Construcțiile noi vor respecta volumetria grajdurilor existente, și vor fi amplasate la distanțe identice cu grajdurile actuale. Pentru fațade și învelitori vor fi folosite materiale tradiționale din zonă. Se recomandă finisaje de lemn. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Construcțiile aferente / birouri etc. / vor fi realizate în construcțiile existente, situate la nord de drumul de serviciu. În cazul acestor construcții se recomandă interpretarea modernă a construcțiilor tradiționale din zonă. Cu ocazia dezvoltării se vor respecta prevederile legale privind distanțele de protecție a fermelor agricole.

P.O.T.	50%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform grajdurilor existente
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform grajdurilor existente

#### SUBZONA 3

Subzona se constituie din două „insule”, care flanchează coridorul tehnologic al LEA. Pentru zonă se prevede interdicție temporară de construire, până la elaborare P.U.Z.. Este zona rezervată pentru amplasare panouri fotovoltaice. Panourile vor fi amplasate astfel încât spațiul de sub ele să poată fi folosit ca fâneață pentru ovine și caprine. Gardurile vor fi transparente, și vor fi dublate de un gard viu și o fâșie de arbori și arbuști care să mascheze eficient prezența panourilor în peisaj. În zonă se pot accepta funcțiuni de industrie și de servicii pe bază de P.U.Z.

P.O.T., C.U.T.	conform procesului tehnologic
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ, H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform procesului tehnologic

**OBSERVAȚII** Este o zonă neconstruită, adiacentă pârâului Belchia. Este în imediata vecinătate a zonei industriale, suprafață optimă pentru realizarea unei zone de expoziții al polului industrial. Stația de transformatoare este o insulă în mijlocul acestui UTR. Zona de protecție a fermei alăturate poate fi utilizată pentru panouri solare. Zona este foarte vizibilă din tren și este ușor accesibilă din DN 13B.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Ferma agricolă nu poate fi dezvoltată, decât cu condiționări. În prezent este asigurată raza de protecție de 200 de metri. Dezvoltarea fermei în condițiile în care raza de protecție devine 300 sau 500 de metri se poate face doar în detrimentul subzonelor 2 și 3 din UTR 2 din Trup 1, care sunt zone de locuit rămase dinaintea industrializării zonei.

**CONCLUZII** Dezvoltarea zonei trebuie coroborată cu modul de tratare a subzonelor de locuit din UTR 2 Trup 1. Zona de pe malul Belchiei este ultima pată verde de pe linia Belchiei, care poate să contribuie la conceptul de coridor verde realizat de-a lungul pârâului. Valoarea acestei pete de spațiu verde este sporită de faptul că se află în imediata vecinătate a zonei industriale. Situația expusă a terenului / zona este vizibilă din tren / impune utilizarea codului B.



	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C		
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									
COD	A		B			C		D		E		F subzona 1				G									

**Notă:** codul B în acest caz exprimă dorința de a controla desfășurata unei străzi, dar în ideea extinsă a imaginii accesului în oraș sau a imaginii văzute de pe principalele căi de circulație. Astfel ca metodologie, în acest caz nu putem vorbi despre parcelar tradițional etc. prevăzute în cadrul codului B, dar raportul cu silueta orașului și impactul produs vor fi prezentate prin fotomontaj.

**OBSERVAȚII** Este o zonă rezervată pentru extinderea zonei industriale. O problemă nerezolvată în prezent a Municipiului Gheorgheni este lipsa terenurilor care permit facilități pentru atragerea investitorilor în zonă. Din multiple cauze (neclaritățile privind proprietatea terenurilor din zona industrială, chirii mari solicitate, prețuri de vânzare mari etc.), multe investiții au evitat zona industrială a municipiului, și au fost realizate în comunele învecinate, la ieșirea acestora dinspre Gheorgheni. Astfel au apărut hale industriale la intrarea în Valea Strâmbă (comuna Suseni) pe ambele laturi ale drumului E 578, la intrarea în Joseni, pe ambele laturi ale DN 13B, respectiv la intrarea în Lăzarea, pe latura stângă al drumului E 578. Pe de altă parte, zona industrială aflată la est de calea ferată merită reconvertit în funcțiuni necesare orașului (de exemplu: rezervă de teren pentru baze sportive etc.) Subzonele 2 și 3 sunt zone de locuit rămase dinaintea industrializării zonei.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zonele de locuit Lr rămase dinaintea de industrializare din subzonele 2 și subzonele 3, precum zona de locuit Li recent creată sunt rupte de contextul orașului, nu este asigurat transportul în comun. Nu este asigurată fâșia de protecție între zona de locuit din subzonele 2 și 3 spre zona industrială adiacentă din UTR 2.

**CONCLUZII** Zona nu trebuie ocupată cu orice preț, se recomandă încercarea clarificării situației din zona industrială existentă, în acest sens se propune interdicție temporară de construire pentru subzona 1. Nu se recomandă dezvoltarea funcțiunii de locuit în zonă, se propune utilizarea clădirilor existente ca mici ateliere meșteșugărești, servicii etc.

**Se rezervă o fâșie de teren de 9m pentru asigurarea drumului de acces către Centrul de colectare selectivă a deșeurilor. Pentru fâșia respectivă se aplică interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..**

#### SUBZONA 1

Este o zonă expusă, vizibilă de pe calea ferată, totodată este în prim plan în silueta municipiului văzut dinspre Lăzarea, de pe drumul E 578. **Se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..** Prin P.U.Z. se va obține perdeaua de protecție. Se recomandă pe cât posibil o arhitectură modernă din lemn, cu finisaje din lemn. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Nu se acceptă panouri de reclamă de dimensiuni mari. 20% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde plantat. În faza de anteproiect, proiectul construcțiilor din zonă se va înainta spre aprobare comisiei tehnice de urbanism din cadrul primăriei municipiului. În zona de protecție nu sunt permise activități industriale, dar sunt permise activități de serviciu. Nu se acceptă culori stridente pentru fațade și acoperișuri.

P.O.T.	60%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ, H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	30% (~16,5°)

#### SUBZONELE 2 și 3

**Subzona 3 intră parțial în zona de protecție de 100 m a căii ferate, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

Gospodăriile din zonă sunt rămase dinaintea industrializării forțate. Alături de locuințe se regăsesc anexe gospodărești, grajduri. Nu se justifică menținerea acestei funcțiuni în zonă, totuși, trebuie avut în vedere că această funcțiune există. Astfel nu se recomandă extinderea funcțiunii Lr. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru finisajele exterioare. Gardurile vor fi transparente. Retragerea construcțiilor amplasate la stradă va fi media retragerilor vecinătăților din stânga și din dreapta lotului.

P.O.T.	30 %
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

#### SUBZONA 4

Este o zonă Li realizată recent. Este complet ruptă de contextul orașului. Nu se acceptă extinderea zonei, poate fi acceptată utilizarea podului ca mansardă. Dacă se doresc construcții anexe de deservire – garaje, șoproane pentru lemn, etc.- acestea vor fi realizate în subzona 2 alăturată, din prezentul UTR.

P.O.T.	rămâne neschimbat
C.U.T.	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat
H. COAMĂ	rămâne neschimbat
PANTĂ ACOPERIȘ	rămâne neschimbat
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	rămâne neschimbat

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C														
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C						
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B subzonele 1, 3					C					D					E					F					G				

**Notă:** codul B în acest caz exprimă dorința de a controla desfășurata unei străzi, dar în ideea extinsă a imaginii accesului în oraș sau a imaginii văzute de pe principalele căi de circulație. Astfel ca metodologie, în acest caz nu putem vorbi despre parcelar tradițional etc. prevăzute în cadrul codului B, dar raportul cu silueta orașului și impactul produs vor fi prezentate prin fotomontaj.

**OBSERVAȚII** Este zona din vecinătatea liniilor de cale ferată, bordate în mare parte de zona industrială și este foarte vizibilă din tren. Zona include și gara C.F.R., astfel este o poartă a orașului. Este o zonă destructurată. Subzona 3 reprezintă depozitele comerciale de odinioară, care au fost aprovizionate pe cale ferată.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Terenurile sunt neîngrijite, subzona 2 este un maidan. Multe din clădirile care odinioară au avut funcțiuni legate de calea ferată sunt abandonate. Văzută din tren, zona este decăzută, abandonată și în paragină. Spațiul verde din fața gării este neîngrijit și fără concept.

**Acest UTR intră în zona de protecție și de siguranță a căii ferate, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

#### SUBZONA 1

Deși zona este destructurată, nu se cere aplicarea prevederilor codului F privind interdicție temporară de construire, în schimb se cere aplicarea codului B privind desfășurata dinspre calea ferată. În cazul menținerii funcțiunii de locuit Lr (nerecomandat) din subzona 3 din UTR 4 adiacent, din grija investitorilor se va realiza o perdea de protecție plantată, și vor fi luate măsuri de protecție fonică. În zona perdelei de protecție se acceptă servicii. Se permite mărire POT până la 70%, cu condiția realizării unei perdele verzi cu arbori către calea ferată. În partea nordică a subzonei, densitatea construcțiilor existente impune măsuri P.S.I. (măsuri de securitate) privind distanțele dintre clădiri, riscurile de incendiu etc.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,8
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	recomandat sub 8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	30% (~16,5°) sau peste

#### SUBZONA 2

Este zona căii ferate. Funcțiunile existente pot fi păstrate. Clădirile abandonate, nelocuite vor fi convertite sau demolate. Clădirile vor fi reprezentative, dar nu vor depăși regimul de înălțime P+M. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă utilizarea lemnului. În cazul clădirii vechi a gării este interzisă distrugerea sau mascarea ornamentelor sau a placajelor din piatră naturală și se recomandă revenirea la caracteristicile inițiale ale clădirii (renovarea, restaurarea).

P.O.T.	50%
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	max. 8 m în cazul construcțiilor noi
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) în cazul construcțiilor noi

În cazul clădirilor existente mai înalte, sau cu P.O.T. care depășesc procentul de mai sus, nu se acceptă mărirea acestor indicatori urbanistici, cu excepția modificării C.U.T și a Regimului de înălțime cauzate de mansardarea clădirii în volumul acoperișului existent.

#### SUBZONA 3

Deși zona este destructurată, nu se cere aplicarea prevederilor codului F privind interdicție temporară de construire, în schimb, se cere aplicarea codului B privind desfășurata dinspre calea ferată. Densitatea construcțiilor existente impune măsuri P.S.I. (măsuri de securitate) privind distanțele dintre clădiri, riscurile de incendiu etc. Se permite mărire POT până la 70%, cu condiția realizării unei perdele verzi cu arbori către calea ferată.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,8
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	recomandat sub 8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	30% (~16,5°) sau peste

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	A	PO	PS						PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																							
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE			Subz. 3																				
COD	A		B subzonele 2, 3			C			D			E subzona 2		F subzona 3		G							

**Notă:** codul B preia dorința codului B de a controla desfășurata unei străzi, dar în ideea extinsă a imaginii accesului în oraș sau a imaginii văzute de pe principalele căi de circulație. Astfel ca metodologie, în acest caz nu putem vorbi despre parcelar tradițional etc. prevăzute în cadrul codului B, dar raportul cu silueta orașului și impactul produs vor fi prezentate prin fotomontaj.

<b>OBSERVAȚII</b>	Subzona 1 este zona căii ferate, și este practic un câmp deschis cu linii de cale ferată. Subzona 2 este zonă industrială parțial abandonată, destul de dens construită în zona N-V, cu spații mari neconstruite în rest. Zona este traversată de pârâul Belchia. La limita nordică a UTR-ului se află strada Kossuth, cu un front construit valoros. Zona este vizibilă de pe calea ferată.
<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	Zona este destructurată, spațiile libere sunt utilizate fără concept, multe clădiri sunt de fapt ruine, nu există perdea de protecție pentru această zonă industrială. Văzută din tren, zona este decăzută, abandonată și în paragină.
<b>CONCLUZII</b>	Prin convertirea parțială a zonei, profitând de prezența pârâului Belchia, zona poate deveni o insulă verde care se înscrie în conceptul de dezvoltare a spațiilor verzi în lungul pârâului.

**Acest UTR intră în zona de protecție și de siguranță a căii ferate, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament. Subzona se află în zona de protecție a Belchiei, se va respecta zona de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**SUBZONA 1**

Este zona căii ferate. Funcțiunile existente pot fi păstrate, însă nu se recomandă dezvoltarea funcțiunii Lr. Clădirile abandonate, nelocuite vor fi convertite sau demolate. Clădirile vor fi reprezentative, dar nu vor depăși regimul de înălțime P+M. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă utilizarea lemnului. Spațiile libere vor fi tratate ca spații verzi neplantate, îngrijite, care permit vizibilitatea.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,5 / dacă C.U.T. existent depășește această valoare, nu poate fi mărit
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M / în cazul clădirilor mai înalte, regimul de înălțime nu poate fi mărit
H. COAMĂ	max. 8 m în cazul construcțiilor noi
PANTĂ ACOPERIȘ	84-100% (40-45°) în cazul construcțiilor noi

**SUBZONA 2**

Este o zonă industrială parțial abandonată, cu spații mari neconstruite, traversată de pârâul Belchiei. Funcțiunile existente pot fi păstrate. Clădirile abandonate, nelocuite vor fi reconvertite sau demolate. Există clădiri industriale vechi, cu calitate arhitecturală, păstrarea și convertirea acestora ar permite introducerea unor funcțiuni turistice în zonă. Clădirile noi vor fi reprezentative, dar nu vor depăși regimul de înălțime P+1+M. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă utilizarea lemnului, minimum 30% din suprafața fațadelor vor fi finisate cu lemn. În cazul utilizării tâmplărilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 20%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrări, parapeteii balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Se va încerca – pe lângă păstrarea funcțiunilor industriale existente – introducerea serviciilor, precum și amplasarea pe malul Belchiei a unor terenuri de sport și de agrement (tenis, handbal, minifotbal etc.). Va fi încurajată plantarea de arbori autohtoni în apropierea Belchiei, în mod ideal se va dubla linia pârâului cu două alei între fâșii plantate, accesibile dinspre zona morii Tinka – clopotnița de lemn. Tot în mod ideal, profitând de prezența Belchiei poate fi realizat aici – după modelul morii Tinka și a joagărului de apă reconstituit - un „muzeu” al instalațiilor care funcționează cu apă. Utilizarea subzonei 3 din prezentul UTR pentru a completa profilul străzii Kossuth implică realizarea unei fâșii de protecție în cazul menținerii funcțiunilor industriale din zonă. Codul B este justificat, deoarece zona este vizibilă din tren, pe de altă parte poate deveni o zonă cu funcțiuni turistice.

P.O.T.	50%
C.U.T.	1,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1+M
H. COAMĂ	max. 11 m
PANTĂ ACOPERIȘ	84-100% (40-45°)

**SUBZONA 3**

Este o zonă neconstruită. Se propune ca zonă de locuit/sau servicii, cu scopul de a completa profilul străzii Kossuth. Se propune interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. sau se va aplica un cod B ușor modificat, în sensul că se iau construcțiile imediat vecine de peste drum, se face analiza acestora, după care rezultatele vor fi oglindite. Se recomandă o interpretare modernă a arhitecturii de vis-a-vis, într-un limbaj modern, dar cu materiale tradiționale.

P.O.T., C.U.T.,	conform cod B (modificat)
H. COAMĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B (modificat)

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C		
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																									
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																									

**COD** | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G**

**OBSERVAȚII** În mare parte este vorba de fosta zonă industrială IMG. Acest UTR mai cuprinde autogara Gheorgheni, o fabrică de confecții înființată la începutul anilor 2000, o zonă de spațiu verde abandonată care probabil trebuia să fie parcul comun al stației de cale ferată și al autogării. Multe clădiri au fost demolate, putem observa modificări de funcțiuni (de ex. birourile IMG au fost transformate în incubator pt. firme noi, locul industriei metalurgice a fost preluat de industria de prelucrare a lemnului, de depozite și baze a diferitelor firme, respectiv de ateliere mici etc.)

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona este distrusă, nu există perdea de protecție pentru această zonă industrială. Văzută din tren, zona este decăzută, abandonată și în paragină.

**CONCLUZII** În timp, și cu strategii adecvate, zona poate fi recuperată. În acest sens nu ar trebui să fie încurajate activitățile industriale cu orice preț, mutarea lor dincolo de calea ferată ar elibera zona pentru a realiza funcțiuni de agrement. Clădirile industriale neutilizate pot fi transformate în centre comerciale, lofturi, etc., iar orice câștig de spațiu verde în apropierea cartierului Bucin va îmbunătăți lipsa spațiilor verzi din cartier. În condițiile, în care totuși se va întări prezența industrială în zonă, se va realiza obligatoriu fâșia de protecție. Se acceptă servicii în zona fâșiei de protecție.

Pentru construcțiile situate în incinta fostei IMG se recomandă utilizarea și reciclarea fondului construit existent în locul construcțiilor noi. Deși este o zonă distrusă, pentru eventualele construcții noi nu este nevoie de P.U.Z., cu condiția ca orice intervenție nouă va fi prezentată în documentația de autorizare la nivelul întregii zone, prin care să fie precizate distanțele față de construcțiile învecinate, compartimentele de incendiu, gradul de incendiu etc. În cazul construcțiilor noi vizibile dinspre drum se va aplica cod B.

Din grija întreprinzătorilor din zonă se va realiza fâșia de protecție necesară (50 m perimetral, plantat). Modul de realizare și ampalsarea propusă va fi prezentat comisiei tehnice de urbanism din cadrul Primăriei Gheorgheni. Emiterea autorizației de construire va fi condiționată de realizarea fâșiei de spațiu verde.

Pentru construcțiile situate în incinta IMG:

P.O.T.	conform procesului tehnologic / 70% în cazul transformărilor în lofturi
C.U.T.	conform procesului tehnologic / 1,2 în cazul transformărilor în lofturi
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform procesului tehnologic
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	conform procesului tehnologic

Spațiul verde dintre autogară și gara C.F.R. va fi transformat în parc amenajat.

Pentru construcțiile situate în afara incintei IMG:

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,75 / dacă C.U.T. existent depășește această valoare, nu poate fi mărit
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1+M / dacă C.U.T. existent depășește această valoare, nu poate fi mărit
H. COAMĂ	max. 8 m în cazul construcțiilor noi
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) în cazul construcțiilor noi



## SUBZONA 1

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
COD	A		B de-a lungul E 578			C			D			E	F subzona 1, 2, 3			G								

Este în imediata vecinătate a fostelor depozite comerciale de lângă calea ferată și în proximitatea căii ferate. Este o zonă neconstruită în prezent, astfel se propune **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.** Prin P.U.Z. se va obține o fâșie cu lățime de 5 m în lungul străzii, plantată cu arbori înalți dublată de o retragere a construcțiilor cu 15 m față de aliniament. Acest șir de vegetație înaltă va masca parțial blocurile în silueta orașului văzută dinspre Lăzarea. Prin P.U.Z. se va obține reparcelarea terenurilor și se va asigura un spațiu verde public de 10% din totalul suprafeței UTR (vegetație înaltă, fundal dinspre DN12). În suprafața acestui spațiu verde nu se va socoti fâșia care va borda strada existentă în prezent. Primăria va depune eforturi pentru a obține terenuri în zonă, pentru dezvoltarea locuințelor colective finanțabile din proiecte publice. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă utilizarea lemnului. Pentru zonă sunt prevăzute funcțiuni L, chiar Lb, cu servicii. În cazul optării pentru locuințe colective de tip Lb, se va avea grijă de crearea de spații verzi, astfel pe 10% din terenurile aferente zonei Lb se va realiza parc orașenesc.

## SUBZONA 2

**Subzona se află în zona de protecție a drumului E 578, spre Toplița, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

Această subzonă este adiacentă drumului E 578, la est este limitată de o zonă de locuit existentă. Zona poate fi considerată ca extinderea zonei de locuit spre Lăzarea, cu funcțiuni L, cu servicii. Dat fiind faptul că practic vorbim despre "poarta orașului" dinspre Lăzarea, se propune **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.** P.U.Z.-ul poate fi demarat în condițiile legislației, delimitat de limite bine definite de context. Prin P.U.Z. se va obține o fâșie cu lățime de 5 m, plantată cu arbori înalți și o retragere a construcțiilor cu 15 m față de aliniament pe latura sudică a subzonei, precum și o fâșie asemănătoare care va borda drumul E 578. Pentru lucrări de reparații la funcțiunile deja existente la această oră sau extinderea acestora cu cel mult 20% nu este nevoie de P.U.Z., emiterea Autorizației de Construire va fi condiționată de realizarea pe cât posibil a acestei fâșii de arbori plantați. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă o arhitectură modernă și utilizarea lemnului. Primăria va depune eforturi pentru a obține terenuri în zonă, pentru dezvoltarea unui stadion de fotbal. În cazul stadionului se propune aspect modern.

## SUBZONA 3

**Subzona se află în zona de protecție a drumului E 578, spre Toplița, în acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

Această subzonă se află la nord de drumul E 578, la est este limitată de o zonă de locuit existentă. Spre nord ajunge în apropierea fermei agricole „Mocsár”. Zona poate fi considerată ca extinderea zonei de locuit spre Lăzarea, cu funcțiuni L cu servicii. Se propune **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.** P.U.Z.-ul poate fi demarat în condițiile legislației, delimitat de limite bine definite de context. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi finisaje tradiționale, se recomandă o arhitectură modernă și utilizarea lemnului.

**OBSERVAȚII** Este poarta municipiului dinspre Lăzarea. În ultimii ani s-au realizat investiții semnificative în zonă, cu funcțiuni de centru comercial, stație alimentare cu carburanți, pensiune, târg auto etc. Dezvoltările au fost făcute punctual, fără un concept pentru întreaga zonă, prin nerespectarea aliniamentului existent în zonă, construcțiile sunt așezate întâmplător pe parcele. Unele construcții utilizează culori vii și stridente, materialele nu sunt caracteristice pentru regiune, construcțiile nu sunt mascate de vegetație: s-a creat un prim plan nefericit în silueta orașului privită dinspre Lăzarea. În planul al doilea apar blocurile de locuit. Zona este ușor accesibilă, subzona 1 se află chiar în vecinătatea căii ferate.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Noile dezvoltări au creat o insulă destructurată la ieșirea din oraș, astfel s-a realizat o poluare vizuală în silueta orașului văzută dinspre Lăzarea.

**CONCLUZII** Prin dezvoltările ulterioare a zonei se va diminua poluarea vizuală creată. Prezența vegetației înalte în zonă poate să aducă îmbunătățiri în silueta orașului văzută dinspre Lăzarea, prin mascarea parțială a blocurilor de locuit. Această vegetație poate fi obținută prin plantări în lungul străzilor, sau prin parcuri amenajate. Prezența unui parc orașenesc în zonă ar fi la îndemâna locuitorilor din cartierul Bucin. În același măsură, având în vedere că dezvoltarea complexului sportiv compus din stadionul de fotbal și patinoarul artificial acoperit se poate face doar în defavoarea unuia dintre cele două, coroborat cu faptul că totuși prezentul UTR 8 este destul de aproape de stadion, zona poate găzdui dezvoltarea funcțiunilor legate de sport și de agrement.

## SUBZONA 1

Este ferma „Mocsár”, care în linii mari a rămas fermă agricolă, dar are și o mică zonă industrială, de prelucrare a lemnului. Găsim două situații diferite pe teritoriul fermei:

- În zona grajdurilor existente șirul construcțiilor existente poate fi prelungit, cu următoarele condiții: să se păstreze distanța dintre grajduri, construcția propusă să se înscrie în volumul unui grajd existent și zona de protecție necesară să rămână tot de 200 m (de exemplu: grajd pentru cabaline). Pe fațadele sudice – dinspre oraș – se recomandă utilizarea finisajelor de lemn.

- În zona industriei de prelucrare a lemnului:

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,8
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	max. 8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	între 60% (~31°) și 100% (45°)

Zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșe conform reglementărilor în vigoare, stratificate pe diverse tipuri de activități.

## SUBZONA 2

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

**Se propune interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. director și detalierea zonei în care se solicită intervenția. Deoarece în zonă există o presiune constantă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în cazul în care Consiliul Local optează pentru încurajarea acestei funcțiuni va fi nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui P.U.Z. unitar pentru zonă, cuprinzând subzonele 5 și 7 din U.T.R. 10 (zona adiacentă străzii Pompierilor și străzii Mocirlei), tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție (ferma Mocsar, cimitirului evreiesc). Se va realiza un studiu de impact asupra sănătății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extinderea funcțiunii de locuire spre fermă.**

P.O.T.	fără obiect
C.U.T.	fără obiect
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste / sau acoperiș verde, înierbat

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP	P
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									

COD	A	B	C	D	E	F	G
						subzona 2	

**OBSERVAȚII** Este zona fermei agricole „Mocsár”. Tot în zonă se află terenul pentru concursurile de atelaje, care găzduiește anual zilele ecvestre Gheorgheni. Aici se întâlnesc fâșiile de protecție a trei ferme agricole.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Terenul în zona concursurilor de atelaj este liber, nu oferă umbră, iar zona este la o distanță considerabilă pentru pietoni. Ferma „Mocsár” spre oraș poate fi dezvoltată doar limitat, din cauza distanțelor de protecție.  
Zonă rezidențială aflată în zona de protecție a oborului.

**CONCLUZII** Ferma trebuie stratificată, astfel ca activitățile care necesită distanțe de protecție de 300, 500 m să fie dezvoltate în zona nordică a fermei, zona mai distanțată față de oraș. Deoarece nu prea sunt ferme în oraș, trebuie încurajată funcționarea fermei. Se va încuraja plantarea de spații verzi de protecție și în special, realizarea unui parc orășenesc în zona terenului de concurs pentru atelaje. Se recomandă realizarea unui studiu de impact asupra sănătății privind posibilitatea de reducere a zonei de protecție sanitară a fermelor.  
Se propune mutarea oborului în extravilan.

**SUBZONA 1**

**UTR-ul se află în zona de protecție a drumului E 578**

**În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								

Zona este organizată pe parcelar în pieptene, casele sunt așezate la stradă, pe un aliniere clară, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular față de drum, și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Pentru a crește valoarea ambientală a zonei, se propune utilizarea codului B. Pentru această zonă se propun finisaje tradiționale, garduri cât mai simple din lemn și următoarele prevederi:

P.O.T., C.U.T., H. COAMĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME, PANTĂ ACOPERIȘ conform cod B

COD	A	B subzona 1	C	D	E	F subzona 5, 7	G
-----	---	----------------	---	---	---	----------------------	---

**SUBZONA 2**

Este un bloc de odinioară transformat în pensiune și alte funcțiuni de servicii. Se recomandă păstrarea vegetației existente dinspre stradă. Reabilitarea termică a blocului se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală care astfel să reflecte funcțiunea găzduită. Min. 30% din suprafața fațadei va fi finisat cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 20%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrări, parapeții balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului.

P.O.T.	20%
C.U.T.	1
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 3**

În zonă găsim în general construcții recente, care în general sunt în disconcordanță cu zona, nu au nici valoare ambientală, nici valoare arhitecturală. Se propun garduri opace din lemn și vegetație înaltă spre stradă. Nu se admit culori stridente.

P.O.T.	30%	C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M		
H.STREASINĂ, H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă		
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)		

**SUBZONA 6**

Este zona sediului fostei C.A.P.. Nu se recomandă extinderea suprafețelor construite. În cazul unor construcții noi se va solicita P.U.D., și se vor prezenta desfășuratele cu construcțiile învecinate, se va studia raportul cu aceste construcții. Se recomandă finisaje exterioare din lemn. Se va studia posibilitatea prelungirii str. Stadionului până la str. Ghindei.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,45
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREASINĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H.COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 7**

Este cimitirul evreiesc. Se propune – prin măsuri adecvate de siguranță – introducerea în circuitul turistic al orașului. Pentru păstrarea valorilor peisagere, se propune interdicție definitivă de construire, cu excepția construcțiilor care deserveșc cimitirul sau circuitul turistic. Se propune inventarierea și documentarea pietrelor funerare. În cazul realizării unor dezvoltări în zonă prin P.U.Z. subzona va fi inclusă și se va studia integrarea în conceptul de dezvoltare.

**SUBZONA 4**

Este zona stadionului de fotbal și a patinoarului artificial acoperit. Sunt permise lucrări de reabilitări, reparații capitale, prin care suprafața construcțiilor nu se vor extinde cu mai mult de 10%. Pentru investiții majore, prin care se depășește mărirea de 10%, este nevoie de P.U.D. pe întreaga suprafață a subzonei. Tot prin P.U.D. se va clarifica situația parcarilor, legătura dintre str. Stadionului și str. Ghindei pentru fluidizarea circulației.

**SUBZONA 5**

Este zona din jurul cimitirului evreiesc. Este posibilă extinderea zonei de locuit, cu respectarea fâșiei de protecție a cimitirului. Această fâșie poate fi obținută prin reparcelarea terenurilor, în acest sens se propune **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. director și detaliera zonei în care se solicită intervenția. Deoarece în zonă există o presiune constantă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în cazul în care Consiliul Local optează pentru încurajarea acestei funcțiuni va fi nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui P.U.Z. unitar pentru zonă, cuprinzând subzona 2 din U.T.R. 9, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție (ferma Mocsar, cimitirului evreiesc). Se va realiza un studiu de impact asupra sănătății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extinderea funcțiunii de locuire spre fermă.**

Se recomandă P.O.T. 20% și plantarea spațiilor libere cu arbori de înălțime medie, pomi fructieri etc. Pentru această zonă se propune finisaje tradiționale și garduri cât mai simple din lemn.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP	P
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									

COD	A	B subzona 5	C	D	E	F subzonele 1, 2	G
-----	---	----------------	---	---	---	---------------------	---

<b>OBSERVAȚII</b>	Este zona vecină cu gara C.F.R.. În decursul anilor 1990 a fost realizat un P.U.Z. pentru această zonă, dar care nu a fost respectat, aspectul unitar al zonei este compromis în prezent, zona este destructurată. S-a încercat reparcelarea zonei, conform P.U.Z. sus-menționat, dar intervenția s-a limitat la treimea estică a UTR-ului.
<b>DISFUNȚIONALITĂȚI</b>	Zona își caută caracterul, funcțiunea inițială propusă prin P.U.Z. (de zonă rezidențială cu vile) a fost greșit anticipată, neexistând suport financiar pentru a construi construcțiile impuse ca mărime. În zonă au apărut servicii, supermarket-uri etc.
<b>CONCLUZII</b>	Este nevoie de restructurarea spațiului. În cazul zonei reparcelate din estul UTR se propune cod B, pentru restul zonei cod F.

**SUBZONA 1**

Este un câmp, cu terenuri agricole, și cu câteva gospodării tip rural. Conform cod F, se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicată punctual, în condițiile codului B. (În acest sens se abrogă prevederile privind codul C). Pentru funcțiuni IS/I nu se acceptă parcări pe domeniul public.

**SUBZONA 2**

Este zona fostei cantine IMG și garsonierelor IMG. Nu se acceptă mărirea P.O.T. și C.U.T.. În cazul blocului se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. **Pentru realizarea construcțiilor noi se va elabora P.U.D..** Reabilitarea termică a blocului se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. La calculul suprafeței pot intra suprafețele intrând a logiilor, mici copertine de protecție la intrări, parapetii balcoanelor, finisarea fațadelor. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului.

**SUBZONELE 3 și 4**

Este zona supermarket-urilor. Se respectă prevederile P.U.Z.-urilor elaborate pentru fiecare zonă.

**SUBZONA 5**

Este zona în care s-a aplicat prevederile P.U.Z. elaborat în anii 1990. Totuși, rezultatul este un haos. Pentru a îndrepta situația, pentru zonă se va aplica codul B. Dat fiind faptul că nu toate parcelele sunt construite în prezent, vecinătățile din codul B se vor extinde la cele mai apropiate vecinătăți construite. Se acceptă doar finisaje tradiționale. Se recomandă o arhitectură modernă.

P.O.T., C.U.T., conform cod B

H. COAMĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME, PANTĂ ACOPERIȘ conform cod B



	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																									
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																									

COD	A	B subzonele 3, 4, 8	C	D	E	F	G subzonele 3, 4
-----	---	---------------------------	---	---	---	---	------------------------

**OBSERVAȚII** Este în esență zona cartierelor Bucin, respectiv Florilor, care intervin într-un țesut urban LM. Logica parcelelor cu locuințe private intercalate se prelungește pe str. Stadionului și str. Porții.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Între blocuri au rămas parcele construite cu locuințe. Spațiile libere dintre blocuri nu sunt amenajate ca spații verzi, ci sunt ocupate de garaje și alte construcții improvizate și insalubre. Cartierul Bucin nu intră în raza de acces a spațiilor verzi existente.

**CONCLUZII** Pentru creșterea calității vieții urbane, este nevoie de spații verzi, spațiile dintre blocuri vor fi curățate de construcțiile parazitare.

**SUBZONA 1**

Este cartierul Bucin, cu blocuri de locuit cu o valoare ambientală oarecare, datorită acoperișurilor de tip șarpantă, învelitorilor din țiglă ceramică, a finisajelor de cărămidă tip Bratca, respectiv a finisajelor din lemn. Nu se acceptă extinderea construcțiilor pe orizontală, dar se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi.

P.O.T.	rămâne neschimbat
C.U.T.	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 2**

Este zona bisericii romano-catolice Sf. Ștefan. Pentru zonă a fost elaborat P.U.Z., care a fost dezvoltat mai departe, astfel în prezent există proiect de amenajare, prin care zona va deveni centru de cartier. Se vor respecta prevederile acestuia. Lucrările de construire sunt începute. Nu se acceptă alte construcții și amenajări în zonă, decât cele prevăzute în documentațiile existente, cu excepția statuiilor și a mobilierului urban.

**SUBZONELE 3 și 4**

Sunt zone LM care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur, cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare. În cazul construcțiilor existente regim P se acceptă mansardarea cu condiția păstrării volumetriei dinspre stradă, pentru păstrarea imaginii unitare dinspre stradă. Nu se recomandă etajarea construcțiilor cu etaj . Se va realiza obligatoriu studiu de însorire.

**Pentru aceste subzone se aplică cod G.**

Subzonele 3 și 4 sunt zone expuse, vizibile, astfel – deși nu este vorba de țesut istoric – autorizarea lucrărilor de construire se va face pe baza codului B în ceea ce privește desfășuratele stradale.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,6
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 5**

Este zonă specială, ocupată de garnizoana de pompieri.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,6
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 6**

Se va păstra situația existentă, nu se acceptă extinderi, modificări, doar prin extinderea terenului aferent, extindere care nu poate fi făcută în defavoarea spațiului străzii. Se vor respecta normativele referitoare la funcțiunile date. **În acest caz se solicită P.U.D..**

**SUBZONA 7**

Este cartierul Florilor, cu blocuri de locuit P+4. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi. Se recomandă acoperișuri verzi.

P.O.T.	rămâne neschimbat
C.U.T.	rămâne neschimbat
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	rămâne neschimbat
PANTĂ ACOPERIȘ	rămâne neschimbat, se propun acoperișuri verzi

**SUBZONA 8**

Este casa de cultură și zona parcărilor aferente. Construcția casei de cultură este o clădire reprezentativă din perioada socialistă, cu valențe arhitecturale, care cu ocazia reabilitării merită să fie păstrate și gândite mai departe. Mozaicul de pe latura nordică are valoare certă, este inacceptabilă distrugerea, mascarea sau acoperirea cu termoizolație.

Parcajele vor fi realizate din materiale naturale combinate cu suprafețe înverzite. Suprafețele pietruite vor forma o suprafață lină, care permite organizarea diferitelor evenimente (de ex. ziua copiilor, cu posibilitatea de desenare pe suprafața de uzură, etc.).

În cazul imobilului cu funcțiunea de servicii în colțul sud-estic a subzonei: sunt permise lucrări de reparații și de reabilitare. Pentru dezvoltări se solicită acordul preliminar al Comisiei Tehnice de Urbanism în cadrul Comisiei Locale. P.O.T. și C.U.T. fără obiect.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									
COD	A subzona 1		B subzona 5			C					D		E			F subzona 2, 4		G							

**OBSERVAȚII** Este zona străzii Kossuth, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX, cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Școala Generală "Kós Károly" nu are suficient spațiu pentru realizarea unei săli de sport.

**CONCLUZII** Se va menține caracterul zonei.

**UTR-ul se află în zona de protecție a DN 13 B.**

**În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

Nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a caburilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

#### SUBZONA 1

Este o subzonă rezidențială între strada Kossuth și cartierul Bucin. **Pentru această zonă se aplică codul A.**

P.O.T., C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	max. 8 m
PANTĂ ACOPERIȘ	84-100% (40-45°)

#### SUBZONA 2

Este o zonă destructurată, formată dintr-un maidan, o pensiune, niște locuințe și multe garaje. **Pentru această zonă se aplică codul F**, cu excepția funcțiunii de locuit existente, care poate fi extinsă orizontal cu maxim 10% și poate fi mansardată. Se pot realiza reparații curente la construcțiile existente.

P.O.T., C.U.T.	se va stabili prin P.U.Z.
REGIM DE ÎNĂLȚIME	se va stabili prin P.U.Z.
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	se va stabili prin P.U.Z.

#### SUBZONA 3

Este Școala Generală "Kós Károly". Se pot executa lucrări de reparații, construire anexe / șopron. Școala este recent reabilitată, se va păstra forma actuală, precum și detaliile actuale.

#### SUBZONA 4

Este rezerva pentru extinderea curții școlii "Kós Károly" în vederea construirii unei săli de sport și pentru construirea de terenuri de sport. Se propune **interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.** Interdicția de construire își pierde valabilitatea în momentul eliminării disfuncționalităților care le-au determinat.

P.O.T., C.U.T.	se va stabili prin P.U.D.
REGIM DE ÎNĂLȚIME	se va stabili prin P.U.D.
H.STREASINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	se va stabili prin P.U.D.

#### SUBZONA 5

Este compusă din strada Kossuth și latura nordică a străzii Belchiei. **Se aplică codul B.**

Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri. Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

#### SUBZONA 6

Această subzonă reprezintă țesutul caracteristic zecimilor. **Pentru aceste subzone se aplică codul B.** Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, pentru fațade, garduri, porți, inclusiv învelitori. Subzona este traversat de pâraul Belchiei. Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B,
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG
FUNȚIUNI EXISTENTE																										
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																										
COD	A		B subzona 1			C subzona 4					D		E			F		G								

**OBSERVAȚII** Este zona mai valoroasă a străzii Kossuth, o dezvoltarea coerentă de la începutul sec. XX., cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale. Zona este în imediata vecinătate a centrului istoric. Adiacent acestei zone se află latura nordică a străzii Belchiei. Sunt trei zone de instituții intercalate în țesutul urban format de locuințe.

**DISFUNȚIONALITĂȚI**

-

**CONCLUZII**

Se va menține caracterul zonei și se va încerca instituirea unei protecții locale pentru construcțiile valoroase din str. Kossuth.

**UTR-ul se află în zona de protecție a DN 13 B.**

**În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

În acest UTR nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONA 1**

Este compusă din strada Kossuth și din latura nordică a străzii Belchiei. **Pentru această zonă se aplică codul B.** Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

P.O.T.	conform cod B
C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

**SUBZONELE 2 și 3**

Sunt clădiri istorice, construcții publice de epocă. Se pot autoriza lucrări de renovare, reabilitare, precum și amenajarea mansardei. În cazuri temeinic justificate se acceptă mărire P.O.T. și C.U.T. cu 10%.

P.O.T.	rămâne neschimbat
C.U.T.	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

**SUBZONA 4**

Sunt clădiri istorice, construcții de epocă. Se pot autoriza lucrări de renovare, reabilitare, precum și amenajarea mansardei la clădirile existente, precum și extinderea construcțiilor existente. Extinderile vor respecta situl, dar vor fi realizate într-un limbaj contemporan. **Pentru această zonă se aplică codul C.**

P.O.T.	40%
C.U.T.	1
REGIM DE ÎNĂLȚIME	se menține regimul de înălțime maximă existent pe lot
H. COAMĂ	rămâne neschimbat
PANTĂ ACOPERIȘ	rămâne neschimbat

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b>		<b>B subzona 1</b>					<b>C</b>					<b>D</b>		<b>E</b>					<b>F</b>		<b>G*</b>		

**OBSERVAȚII** Este latura sudică a străzii Belchiei, precum și zona străzii Olarilor. De-a lungul străzii Belchiei putem observa țesutul caracteristic zecimilor, latura sudică a străzii Olarilor este un parcelar în pieptene.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Domeniul public și-a pierdut funcțiunea de odinioară, astfel alveolele nu mai sunt folosite, sunt neîngrijite, str. Apei, care asigura accesul la apă pentru animalele din gospodăriile din latura sudică a străzii Olarilor și-a pierdut caracterul de odinioară.

**CONCLUZII** Se va întări prezența apei în zonă, iar alveolele vor fi amenajate ca spații verzi îngrijite și vor face parte din culoarul verde care se va forma de-a lungul pârâului Belchiei.

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

#### SUBZONA 1

**Pentru această zonă se aplică codul B.** Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, pentru fațade, garduri, porți, inclusiv învelitori. Funcțiunea dominantă a zonei este Lr, se vor aplica prescripțiile aferente țesutului zecimilor, respectiv parcelarului în pieptene.

P.O.T. conform cod B

C.U.T. conform cod B

PANTĂ ACOPERIȘ conform cod B, recomandat 100% (45°) sau peste

#### SUBZONELE 2 și 3

Sunt spații „reziduale” de-a lungul pârâului Belchiei, respectiv de-a lungul străzii Olarilor. Vor fi amenajate ca spații verzi, spații pietonale, mici spații de recreere lângă apă. Nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat și accese la apă din materiale naturale. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Prin mobilierul urban propus pentru această zonă se va aduce aminte de olăritul tradițional practicat în zonă.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	A	PO	PS						PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																							
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																							

COD	A	B subzonele 1, 5, 6, 7	C subzona 3	D	E	F subzona 5	G
-----	---	------------------------------	----------------	---	---	----------------	---

**UTR-ul este de fapt zona de protecție a două monumente istorice:**  
 Moară de apă, fosta moară Tinka din 1868, HR-II-m-B-12830 <4>  
 Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice din sec. XIX., HR-II-m-B-12829 <3>

**Orice fel de intervenție (construire, demolare, extindere, reparare, modificare, consolidare, etc.) care urmează să fie efectuată la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Emiterea autorizației de construire sau de desființare este condiționată de avizul Ministerului Culturii.**

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.**  
**Se vor respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

Nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONELE 1 și 6**  
 Aceste subzone reprezintă țesutul caracteristic zecimilor. **Pentru aceste subzone se aplică codul B.** Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, pentru fațade, garduri, porți, inclusiv învelitori.

P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

**SUBZONELE 2 și 4**  
 Sunt spații „reziduale” de-a lungul pârâului Belchiei, respectiv de-a lungul străzii Belchiei. Vor fi amenajate ca spații verzi, spații pietonale, mici spații de recreere lângă apă sau lângă clopotniță. Nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat, accese la apă din materiale naturale. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Clădirea clopotniței este monument istoric, nu se acceptă modificarea volumetriei și a tipului de finisaje.

**SUBZONA 3**  
 Este zona Morii Tinka, în care este permisă extinderea construcțiilor exponate tip muzeul satului (skanzen). **Se va încerca întărirea caracterului zonei, acest lucru se reflectă și în utilizarea codului C, cu mențiunea că toate finisajele exterioare vor fi din lemn.**

P.O.T.	20%
C.U.T.	0,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M (în volumul acoperișului tradițional, fără atic)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	conform cod C

**SUBZONA 5**  
 Este (în mare parte) o zonă liberă de construcții, reprezentând fundalul morii Tinka. **Pentru această zonă se aplică codul A.** Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, pentru fațade, garduri, porți, inclusiv învelitori. **Pentru investiții noi, realizate pe terenuri neconstruite, se aplică codul F.**

P.O.T.	conform cod B (în cazul în care vecinătățile sunt ocupate de construcții) sau definit prin P.U.Z. (în cazul terenurilor fără vecinătăți construite)
C.U.T.	conform cod B (în cazul în care vecinătățile sunt ocupate de construcții) sau definit prin P.U.Z. (în cazul terenurilor fără vecinătăți construite)
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B (în cazul în care vecinătățile sunt ocupate de construcții) sau definit prin P.U.Z. (în cazul terenurilor fără vecinătăți construite)
H. COAMĂ	conform cod B (în cazul în care vecinătățile sunt ocupate de construcții) sau definit prin P.U.Z. (în cazul terenurilor fără vecinătăți construite)
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste

**OBSERVAȚII** Este zona de protecție a două monumente istorice.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Schimbarea caracterului străzii se răsfrânge asupra ambianței monumentelor istorice în zona subzonei 5 există o presiune imobiliară.

**CONCLUZII**

**SUBZONA 7**

Este compusă din strada Kossuth și latura nordică a străzii Belchiei. **Se aplică codul B.**

Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri. Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. Subzona se află în zona de protecție a DN 13 B. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.

P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																																			
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																																			
<b>COD</b>	<b>A</b> subzonele 1, 3, 5, 6, 9					<b>B</b> subzona 1					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b> subzona 2					<b>F</b> subzonele 4, 8					<b>G</b>				

**OBSERVAȚII** Este latura sudică a orașului, inclusiv poarta de acces dinspre Miercurea-Ciuc. Zona se poate caracteriza ca zonă LM, foarte dens construită, cu case „pătrate” din anii 1970. În zonă se află două subzone bine conturate, cu funcțiuni de servicii: sediul GO S.A., respectiv Progresul Gheorgheni.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona este traversată de LEA de înaltă tensiune, și chiar sunt construcții în zona de siguranță a acestuia. Accesul dinspre M-Ciuc începe să arate a spațiu destructurat.

**CONCLUZII** Zonele neconstruite, mai ales zona de acces în oraș merită o atenție deosebită.

**UTR-ul se află în zona de protecție a drumului E 578.**

**În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

#### **SUBZONA 1**

**Pentru funcțiunea LM:** Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent. Se va aplica codul A. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

**Pentru funcțiunea Lr:** Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod B
C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B



**SUBZONA 2**

Este zona de servicii a unei foste cooperative. Este o zonă foarte expusă, alipită Belchiei, și învecinată cu piața agroalimentară existentă, zona cu cel mai mare potențial de spațiu verde din raza centrului. Clădirile sunt străine zonei și țesutului urban tradițional în care se află. Nu se recomandă extinderea lor nici pe orizontală, nici pe verticală. În caz justificat se poate accepta extinderea clădirilor cu 10%. Vor fi utilizate materiale de finisaj și învelitoare tradițională, cu garduri din lemn transparente. Se recomandă remodelarea fațadelor în spiritul unei arhitecturi moderne din lemn. **Pentru această subzonă se aplică cod E.**

P.O.T.	se recomandă păstrarea valorii existente
C.U.T.	se recomandă păstrarea valorii existente
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat
H. COAMĂ	rămâne neschimbat
PANTĂ ACOPERIȘ	rămâne neschimbat

**SUBZONELE 3, 5, 6 și 9**

Sunt zone LM care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. Vor fi utilizate materiale de finisaj și învelitoare tradiționale, cu garduri din lemn transparente. Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

**SUBZONA 4**

**Cod F: interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., care tratează toată suprafața subzonei.** Vor fi clarificate: accesul în zonă, relația cu zona de siguranță LEA. Dacă parcelarul respectă structura tradițională a parcelarului din subzonele “istorice ” din vecinătăți, prin aplicarea codului C punctual se poate ridica interdicția temporară de construire.

**SUBZONA 7**

Este zona gospodăriei orășenești. Vor fi utilizate materiale de finisaj și învelitoare tradiționale, cu garduri din lemn transparente. Se recomandă remodelarea fațadelor în spiritul unei arhitecturi moderne din lemn. Se acceptă reparații capitale la clădirile existente. Pentru construcții noi, și pentru transformări:

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,6
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1
H. COAMĂ	7 m
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)

**Subzona este tăiată în două de traseul LEA 220 kV, traseul acestuia / cu fâșia de protecție de 55 m / a fost scos din intravilanul actual în extravilan.**

Este zona de acces în oraș. Este o zonă destructurată. **Pentru această zonă este valabilă cod F,** adică se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Prin realizare P.U.Z. se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea zonei, și se va obține o fâșie plantată cu lățime de 10 m pe ambele laturi al străzii Gábor Áron / drumul E 578. Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicat punctual, în condițiile codului C și cu avizul pozitiv al Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Consiliului Local. După aprobare P.U.Z. se recomandă utilizare cod B pentru a asigura o calitate arhitecturală ridicată a zonei. P.U.Z.-ul se va elabora unitar pentru toată zona.

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
COD	<b>A</b> subzona 1		<b>B</b> subzonele 6, 7			<b>C</b>					<b>D</b>		<b>E</b> subzona 6		<b>F</b> subzona 3		<b>G</b>							

**OBSERVAȚII** Este latura sudică a orașului, o zonă istorică, care a luat naștere prin extinderea în lățime a așezării lipit de pârâul Belchiei de atunci. Astfel parcelarul este un parcelar în pieptene. Între parcelele sunt intercalate accesele la apă și locul de adunare a vitelor (str. Balázs Pál, str. Tinoasa, respectiv alveolele subzonei 2).

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Străzile de acces la apă sunt înguste.

**CONCLUZII** Țesutul istoric este valoros, se va încerca scoaterea la suprafață a acestor valori.

UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

#### SUBZONA 1

Pentru a păstra valorile parcelarului tradițional, se va aplica codul A.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod A
H. COAMĂ	conform cod A
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste

Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă; Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună. Pentru finisaje exterioare se vor aplica materiale tradiționale. În străzile Balázs Pál și Tinoasa (străzi de acces la apă) se vor utiliza doar materiale tradiționale, (de ex. vor fi pietruite cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii; acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintelui stradal, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă). Se va introduce circuit în sens unic pentru accesele la apă, pentru fluidizarea circulației.

#### SUBZONA 2

Se va realiza un squar, cu o mică fântână în mijloc. Se va folosi același limbaj arhitectural ca și în cazul străzilor de acces la apă. Prin mobilier urban adecvat se va realiza inscripționarea și povestirea rolului acceselor de apă. Se pot utiliza doar materiale tradiționale și naturale.

#### SUBZONA 3

Se aplică cod F, care va reglementa toată zona. Se recomandă, ca pe lângă funcțiunea de locuit să se încerce dezvoltarea spațiilor verzi plantate, respectiv a funcțiunii de agrement-sport.

#### SUBZONELE 4 și 5

Sunt spații „reziduale” de-a lungul pârâului Belchiei, cu relație foarte bună cu apa. Vor fi amenajate ca spațiu verde, spațiu pietonal, mic spațiu de recreere lângă apă. Nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat. Vor fi amenajate accese la apă din trepte de piatră. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Străzile cu acces la apă, vor fi pietruite doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintelui stradal, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de rău, rotund, de mici dimensiuni).

**SUBZONELE 6 și 7**

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

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

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

Str. Fogarassy Mihály, str. Cloșca și scurtătura pietonală între str. Selyem și str. Stejarului vor fi tratate ca accese la apă, vezi în acest sens subzona 4 din acest UTR.

UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.

Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNCTIUNI EXISTENTE																								
FUNCTIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
<b>COD</b>	<b>A</b>		<b>B</b> subzona 3			<b>C</b>			<b>D</b>				<b>E</b> subzona 1				<b>F</b>		<b>G</b>					

Nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONA 1**

Este zona pieței agroalimentare actuale, fostă zonă de grădină și livadă. Pe amplasament sunt arbori caracteristici imaginii tradiționale a zonei de lângă pârâ și stejari. Se va amenaja ca spațiu verde, profitând de prezența apei. Se va demola parțial zidul înalt din albia Belchiei, se vor realiza taluze line, respectiv trepte, unde se poate ajunge la apă. Copacii bătrâni din zonă se vor declara arbori protejați și vor fi luate toate măsurile necesare pentru prelungirea duratei lor de viață. Într-o perioadă, zona era livadă, pe o porțiune se va reface livada, cu specii tradiționale zonei. Se vor utiliza doar materiale naturale, precum și mobilier urban adecvat.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
H. COAMĂ	7 m
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste

**OBSERVAȚII** Zona este cu structura parcelarului caracteristic pentru zecimi, cu accese la apă. Zona este traversată de pârâul Belchia.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Piața agroalimentară blochează varianta de ocolire a traficului greu.

**CONCLUZII** Țesutul istoric este valoros, se va încerca scoaterea la suprafață a acestor valori. La fel, în cadrul spațiilor verzi vor fi întărite relațiile cu apa.

**SUBZONA 2**

Se va realiza un squar, pavat cu piatră naturală. Prin mobilier urban adecvat se va realiza inscripționarea și povestirea tradiției vârarilor în cazul subzonei 2. Se pot utiliza doar materiale tradiționale și naturale, se recomandă calcarul.

**SUBZONA 3**

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

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

P.O.T.	conform cod B
C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B, recomandat 100% (45°) sau peste

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									

COD	A	B	C	D	E	F	G
	subzonele: 2, 3, 6, 35	subzonele: 10, 11, 14, 15, 17, 21, 22, 24, 29, 33	subzonele: 4, 8, 9, 17, 18, 19, 25, 36	subzona: 25	subzonele: 29, 33		

<b>OBSERVAȚII</b>	Este zona istorică, cu piața de odinioară, cu șirul armenilor, cu operațiuni urbanistice de la începutul sec. XX., cu ansambluri urbane protejate și cu majoritatea monumentelor istorice.
<b>DISFUNȚIONALITĂȚI</b>	Circulația omoară zona, vegetația înaltă din parc îngreunează citirea fațadelor.
<b>CONCLUZII</b>	Zona va fi tratată cu deosebită responsabilitate din partea tuturor factorilor implicați, aici fiind concentrată moștenirea culturală a orașului.

**Zona centrală a localității, delimitată prin însumarea zonelor de protecție a următoarelor monumente istorice:**

- Ansamblul urban „Piața Libertății II”, din sf. sec. XIX. - înc. sec. XX., HR-II-a-B-12825 <1>  
 Clădirea primei Cooperative de Credit, din începutul sec. XIX., HR-II-m-B-12828 <2>  
 Ansamblul bisericii armeano-catolice „Nașterea Măicii Domnului” din sec. XVII.-XVIII., HR-II-a-A-12838 <5>  
 Biserica „Sf. Gheorghe”, din perioada 1929-1937, HR-II-m-B-12831 <7>  
 Conacul „Benedek”, din 1840, HR-II-m-B-12832 <8>  
 Tribunal, azi Judecătoria, din începutul sec. XX., HR-II-m-B-12833 <9>  
 Liceul „Salamon Ernő”, construită în perioada 1911-1915, HR-II-m-B-12834 <10>  
 Casa „Czaran”, din sec. XVII.-XVIII., HR-II-m-B-12835 <11>  
 Ansamblul bisericii r.-catolice „Sf. Nicolae”, din sec. XV.-XVIII., HR-II-a-A-12836 <12>  
 Ansamblul urban „Str. Márton Áron”, din sec. XVIII.-XIX., HR-II-a-B-12837 <13>  
 Casa parohială armeano-catolică, din sec. XIX., HR-II-m-B-12839 <14>  
 Muzeul orășenesc „Tarisznyás Márton” (fosta casă „Vertan”), din perioada 1770-1787, HR-II-m-B-12840 <15>  
 Sinagoga, clasat în decembrie 2016, HR-II-m-B-21127 <15>

**Orice fel de intervenție (construire, demolare, extindere, reparare, modificare, consolidare, etc.) care urmează să fie efectuată la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Emiterea autorizației de construire sau de desființare este condiționată de avizul Ministerului Culturii.**

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchia. Se vor respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri. Totodată se află în zona de protecție a mai multor drumuri: E 578, DN 13 B și DN 12 C. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

Datorită caracterului dat de monumentele istorice, nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONA 1**

Pentru parcelele, care se deschid din str. Bălcescu: Este zonă LM, de factură zonă orășenească, cu construcții foarte valoroase. Se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. Se pot face completări la fondul construit numai în partea posterioară a construcțiilor. Pentru schimbare de destinație se solicită acordul în scris și autentificat al vecinilor. Vor fi utilizate numai finisaje și învelitori compatibile acceptate în cazul monumentelor istorice. **Pentru zona este valabilă cod C.**

Pentru construcția „blocului” în care funcționează Primăria, nu se acceptă extinderi pe orizontală, se acceptă mansardarea construcției. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocului se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi. Se recomandă acoperișuri verzi. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului.

Pentru zona LM, construcții recente: construcțiile recente în general sunt în disconcordanță cu zona, puține au valoare ambientală. Problema zonei constă în întrebarea: cum pot fi ameliorate aceste intervenții recente. Proiectul de intervenție pe aceste clădiri trebuie să dea un răspuns în acest sens, crescând valoarea estetică, arhitecturală, ambientală. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va asigura însorirea corectă a vecinătăților. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. P.O.T. 40%, Pentru construcții noi și intervenții de extinderi și mansardări, vizibile dinspre stradă se va realiza P.U.D.. C.U.T. fără obiect, cu condiția asigurării însoririi corecte a vecinului. În acest sens se va prezenta studiu de însorire. Acoperișurile vor avea geometrie simplă.

**SUBZONELE 2, 3, 6 și 35**

Sunt zone LM care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. În cazul acestor construcții se acceptă mansardarea, care dinspre stradă nu va schimba volumul acoperișului existent- fiind posibilă totodată prelungirea spre spate a acoperișului sau realizarea unui atic pe fațada posterioară, dinspre curte. Se va aplica codul A. Se asigură o retragere față de limita de proprietate laterală al parcelei de 3,5 m, pe una dintre părțile laterale. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății .H streășină, H coamă : se va lua în considerare, ca termen de referință, media



construcțiilor învecinate.

În cazul subzonei 3 se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

#### SUBZONA 4

Este zona Liceului Teoretic "Salamon Ernő", și a fostului Spital Municipal. **Pentru această subzonă se aplică în mod accentuat codul C.**

Există un studiu privind amenajarea curții liceului, și un alt studiu privind mansardarea atelierelor. Se acceptă mansardarea clădirilor în volumul acoperișului existent, și în cazuri bine justificate, ridicarea regimului de înălțime a clădirilor anexe, fără a obtura vizibilitatea clădirii liceului. Dacă se dorește o dezvoltare mai amplă, se pot face completări la fondul construit numai după elaborare P.U.D., cu desfășurate strădale, cu rezolvarea circulațiilor auto și pietonale. Se acceptă mărire P.O.T. în cazuri bine justificate, cu maxim 10% al P.O.T.-ului existent, pentru o mărire mai mare se va realiza P.U.D. Vor fi utilizate numai finisaje și învelitori compatibile cu caracterul de monument istoric al zonei.

Spațiul verde din fața liceului și curtea spitalului vechi pot fi amenajate pe baza unui proiect realizat de un specialist în peisagistică și necesită aprobarea Ministerului Culturii.

În cazul blocului de locuit: Clădirea intercalată între cele două instituții, are valoare ambientală oarecare, datorită acoperișului de tip șarpantă, a învelitorii din țiglă ceramică, respectiv a finisajelor din lemn. Nu se acceptă extinderea construcției, se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocului se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi. Se recomandă acoperișuri verzi. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi.

#### SUBZONELE 5 și 7

Este o parte din cartierul Revoluției, cu blocuri de locuit cu valoare ambientală oarecare, datorită acoperișurilor de tip șarpantă, a învelitorilor din țiglă ceramică, respectiv a finisajelor din lemn. Nu se acceptă extinderea construcțiilor, se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi. Se recomandă acoperișuri verzi. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi.

P.O.T.	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
C.U.T.	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	rămâne neschimbat

#### SUBZONELE 8, 9, 18 și 36

Sunt insule de instituții. Nu se acceptă extinderea construcțiilor, se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Reabilitarea termică se poate realiza unitar, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare – cu excepția clădirii BCR – va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi. Se recomandă acoperișuri verzi. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Dacă se dorește o dezvoltare mai amplă, se pot face completări la fondul construit numai după elaborare P.U.D., cu desfășurate strădale, cu rezolvarea circulațiilor auto și pietonale. Nu se acceptă mărire P.O.T. decât în cazuri bine justificate, cu maxim 10% al P.O.T.-ului existent. Vor fi utilizate numai finisaje și învelitori compatibile cu caracterul de monument istoric al zonei; **pentru aceste subzone se aplică în mod accentuat codul C, tocmai pentru evitarea poluării vizuale în vecinătatea monumentelor.**

#### SUBZONELE 10, 11, 14 și 15

Sunt zone cu parcelar tradițional și cu case predominant orășenești din sec. XIX cu valoare arhitecturală

și ambientală în cazul subzonelor 10, 11, respectiv cu case predominant rurale în cazul subzonelor 14 și 15. Se remarcă caracterul încheșat al fronturilor. Din acest motiv, **pentru aceste subzone se aplică cod B. Pentru vecinătatea bisericii armene se aplică cod C.**

În cazul subzonei 11 se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE TRUP GHEORGHENI UTR 20

#### SUBZONELE 12, 26 și 28

Sunt zone tip squar (subzona 12), pietonal (subzona 26), parc central (subzona 28), adică spații publice în centrul istoric. Elementul comun al acestor piețe: nu se acceptă decât materiale și finisaje cu aspect compatibil cu zona istorică, se recomandă materiale tradiționale și de calitate excepțională. Nu sunt permise construcții de nici-un fel, decât mobilierul urban de calitate.

**În cazul subzonei 12:** se va realiza un squar, pavat cu piatră naturală fasonată, cu motive geometrice aducând aminte de arhitectura armenească locală. Prin amenajarea spațiului verde și prin mobilier urban adecvat se va întări caracterul „armenesc”. Obiectele vor fi mai bogate în ornamente, făcându-se astfel referire la bogăția de odinioară a armenilor, inscripțiile vor fi făcute și în limba armeană, cu litere armene.

**În cazul subzonelor 26 și 28:** aceste două subzone reprezintă două spații învecinate, dar cu istorii și caractere diferite. Prima a luat parte ca o operațiune urbană din 1907-1913, pentru a realiza efectul de telescopare pentru fațada Liceului Teoretic "Salamon Ernő", al doilea spațiu este de fapt târgul de odinioară. Din acest motiv, cele două subzone vor avea caractere diferite: în cazul Pieții Libertății se va accentua caracterul de piață de odinioară, unde timp de secole s-a desfășurat târgul din zona Gheorgheni, iar în cazul pietonalului se va accentua atmosfera de început de secol XX. Mobilierul urban va reflecta aceste realități. Nu se acceptă construcții. Vor fi utilizate numai finisaje și învelitori compatibile cu caracterul de monument istoric al zonei. P.O.T. și C.U.T. fără obiect.

#### SUBZONELE 13, 22, 24, 29 și 33

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

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

P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME, H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B100% . Se recomandă (45°) sau peste

**În cazul subzonelor 29 și 33 se aplică cod E.**

#### SUBZONA 16

Este o subzonă caracteristică pentru zona rurală, cu o bifurcație de drumuri și cu un crucifix în mijloc. Sunt permise intervenții care păstrează această atmosferă tradițională, fără crearea sentimentului modernității. Se vor utiliza materiale tradiționale în mod tradițional.

#### SUBZONA 17

Este o zonă care nu a fost încheșată, în principiu este mai aproape de lumea blocurilor P+4 decât față de situația de dinaintea blocurilor. Intervențiile anterioare sunt neutre. Pentru construcții noi se propune o arhitectură modernă, în cazul depășirii regimului de înălțime de P+1, este obligatoriu retragerea ultimului nivel față de stradă. **Pentru desfășurate se propune aplicarea parțială a codului C, prin care se va căuta relaționarea corectă cu sinagoga. Nu se recomandă dezvoltarea construcțiilor existente care depășesc P+1, sau se va realiza PUD.**

P.O.T.	50%	C.U.T.	1,8
--------	-----	--------	-----

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2+E(retras)
PANTĂ ACOPERIȘ	se recomandă acoperiș terasă și verde

#### SUBZONA 19

Este o subzonă compusă dintr-o singură parcelă, care adăpostește o construcție realizată după planurile arhitectului Kós Károly. Intervențiile se vor raporta în mod corect la această construcție. În esență nu este permisă extinderea sau mansardarea construcției, în cazul dorinței de dezvoltare se recomandă o construcție separată, cu legătură transparentă. În cazul construcției realizate de Kós, se recomandă revenirea la starea inițială, conform proiect de epocă și fotografii de epocă existente.

Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

**Pentru construcții noi sau cele existente se aplică cod C.**

#### SUBZONA 20

Este o clădire de epocă, cu valoare arhitecturală. Se pot autoriza lucrări de renovare, reabilitare, precum și amenajarea mansardei.

P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME	rămâne neschimbat / se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, P.ACOPERIȘ, H.COAMĂ	rămâne neschimbat

#### SUBZONA 21

Este zona cooperativei Lacu-Roșu, care se ocupă de confecții textile. Pentru construcțiile aflate **în zona străzii se aplică cod B**, în rest:

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,8
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1+M

#### SUBZONA 23

Se va amenaja ca spațiu verde, profitând de prezența apei. Se va demola parțial zidul înalt din albia Belchiei, se vor realiza taluze line, respectiv trepte, unde se poate ajunge la apă. Copacii bătrâni din zonă vor fi declarate arbori protejați și vor fi luate toate măsurile necesare pentru prelungirea duratei lor de viață. Într-o perioadă, zona era livadă, pe o porțiune se va reface livada, cu specii tradiționale zonei. Spațiul „rezidual” între pâraului Belchiei și str. Pescarilor va fi amenajată ca spațiu verde, spațiu pietonal, mic spațiu de recreere lângă apă. Nu se recomandă dezvoltarea fondului construit existent, se propun pod pietonal, mobilier urban adecvat și accese la apă din materiale naturale. Se vor utiliza doar materiale naturale și tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Pentru dezvoltări de construcții se solicită P.U.D.

#### SUBZONA 25

Este o zona centrului istoric. Menționăm faptul că regulamentul din 1908/1909 a orașului permitea în această zonă P.O.T. 75%. **Se va încerca întărirea caracterului central, acest lucru se reflectă și în utilizarea codurilor C și D.** Nu se acceptă decât materiale și finisaje cu aspect compatibil cu zona istorică, se recomandă materiale tradiționale și de calitate excepțională.

P.O.T.	conform cod C
C.U.T.	conform cod C
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod C
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ, PANTĂ ACOPERIȘ, H. COAMĂ	conform cod C

#### SUBZONA 27

Este un spațiu „rezidual” de-a lungul pâraului Belchiei, cu relație foarte bună cu apa. Va fi amenajat ca spațiu verde, spațiu pietonal, mic spațiu de recreere lângă apă. Nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat. Vor fi amenajate accese la apă din trepte de piatră. Subzona este în raza de protecție a mai multor monumente istorice. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Legătura cu str. Budai Nagy Antal va fi tratată ca acces la apă, prin amenajări se va semnaliza prezența apei, de exemplu: va fi pietruită doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi

tratat diferit de restul îmbrăcămintei stradale, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de rău, rotund, de mici dimensiuni.

**SUBZONELE 30, 31 și 34**

Clădirile sunt străine zonei și țesutului urban tradițional în care se află. Vor fi utilizate materiale de finisaj și învelitoare tradițională, cu garduri din lemn transparente. Se recomandă remodelarea fațadelor în spiritul unei arhitecturi moderne din lemn. Volumele mari prin tratarea fațadelor vor fi sparte în volume mai mici, asemănătoare șurelor.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,4
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M

Intervențiile noi, mai mari decât P+M vor fi făcute pe bază de P.U.D..

**SUBZONA 32**

Este piața Tudor Vladimirescu („Fapiac”). Se va amenaja ca spațiu verde, profitând de prezența apei. Se va demola parțial zidul înalt din albia Belchiei, se vor realiza taluze line, respectiv trepte, unde se poate ajunge la apă. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. **Intervențiile vor fi făcute pe bază de P.U.D.**

(subzonele 33, 34, 35, 36 sunt menționate anterior).



	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									

COD	A	B	C	D	E	F	G
	subzona 8		subzona 3			subzonele: 2, 5, 6, 7	

**OBSERVAȚII** Este o zonă mixtă, compusă din mai multe părți cu caracteristici diferite:

- vile de la începutul sec. XX, cu grădini de trandafiri „uitate” în față;
- zonă industrială nefericit intercalată;
- depozitul de zgură al fostei IMG;
- fermă agricolă cu funcțiuni parțial transformate;
- construcții improvizate de romi în zona fermei agricole.

Zona este învecinată cu cimitirul romano-catolic.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Cimitirul nu are zonă de protecție, și nici nu poate fi realizată această PP. Zona este afectată de distanța de protecție a oborului, care nu face parte din zonă, dar care trebuie să fie mutat în altă parte.

**CONCLUZII** Se va încerca armonizarea zonelor.

**SUBZONA 1**

Este o fostă fermă agricolă, reconvertită. Locuințele în Subzona 2 au fost realizate ulterior, fără reglementare urbanistică. În cazul menținerii funcțiunii de fermă nu se poate asigura zona de protecție sanitară aferentă. Vor fi căutate posibilele măsuri de compromis și conviețuire, în cazul menținerii fermei se solicită studiu de impact. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,45
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	60% (~31°)

**SUBZONA 2**

Este o subzonă haotic dezvoltată, fără reglementare urbanistică. În cazul în care subzona 1 va funcționa ca fermă, vor fi luate toate măsurile legale pentru rezolvarea situației și vor fi depuse toate eforturile necesare în vederea luării măsurilor compensatorii pentru asigurarea distanțelor de protecție. **Pentru această zonă se aplică codul F.**

**SUBZONA 3**

Este zonă LM, de factură zonă orășenească, cu construcții foarte valoroase. Se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. Se pot face completări la fondul construit numai în partea posterioară a construcțiilor. Pentru schimbare de destinație se solicită acordul în scris și autentificat ale vecinilor. Vor fi utilizate numai finisaje și învelitori compatibile acceptate în cazul monumentelor istorice. Nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. **Pentru zona este valabilă cod C.** Subzona se află în zona de protecție a drumului E 578. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.

**SUBZONA 4**

Este o zonă industrială rămasă din vremea socialistă. Nu se recomandă dezvoltarea lui. Nu se poate realiza fâșie de protecție, astfel se vor lua măsuri compensatorii. Pe latura nordică, se poate realiza o fâșie plantată de 10m. Extinderea construcțiilor mai mult cu 5% sau utilizarea mansardelor se acceptă doar prin condiționarea deschiderii unui coridor verde de legătură dintre zona patinuarului cu subzona 5 din prezentul UTR. Se recomandă reformularea fațadelor în limbajul unei arhitecturi moderne din lemn, termoizolația cu vată minerală a construcțiilor, pentru a reduce poluarea fonică.

**SUBZONA 5**

**Subzonă rezervată pentru mutarea pieței agroalimentare și pentru parc orășenesc în schimbul parcului din Piața Libertății. Se aplică cod F.** Interdicția de construire își pierde valabilitatea în momentul eliminării disfuncționalităților care le-au determinat.

**SUBZONA 6 și 7**

Este zonă optimă pentru oraș grădină, vile cu loturi mari de teren, cu livezi, din care subzona 6 va funcționa ca perdea de protecție și parc tampon cu amenajare peisajeră. **Până elaborare P.U.Z., se va aplica cod F.** Prin P.U.Z. se va rezolva reparcelarea terenurilor, astfel încât să se respecte legislația în vigoare privind mărimile parcelelor construibile. Astfel, parcelele vor fi aproximativ dreptunghiulare, cu latura lungă perpendiculară pe stradă și cu front la stradă de min. 14 m. Se vor autoriza locuințe individuale, nu sunt posibile locuințe cuplate sau înșiruite, acestea nefiind caracteristice pentru zona Gheorgheni. Loturile vor fi plantate, cu cel puțin 6 arbori sau pomi fructiferi / lot.

**SUBZONA 8**

Sunt zone LM care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. **(...regulamentul subzonei continuă pe următoarea pagină.)**

**(...continuare)** Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă care dinspre stradă nu va schimba volumul acoperișului existent- fiind posibilă totodată prelungirea spre spate a acoperișului sau realizarea unui atic pe fațada posterioară, dinspre curte. **Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

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

P.O.T,	Conform cod A
C.U.T.	Conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	Se va aplica media construcțiilor învecinate

#### **SUBZONA 9**

Este fostul depozit de zgură IMG. Zona va fi acoperit cu pământ vegetal, și va fi plantată cu arbori care cresc repede, zona va fi utilizată ca pădure energetică.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B					C					D					E					F					G				

**OBSERVAȚII** Este o zonă mixtă, prin alăturarea mai multor zone: cimitire, zonă termoficare municipală, zona sere, cartier cu blocuri, etc.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona duce lipsă de parcări.

**CONCLUZII** Zona va fi tratată prin rezolvarea separată a fiecărei subzone.

**SUBZONA 1**

Zona Caritas:

Se acceptă funcțiunea de agroservicii a zonei Caritas. Materialele utilizate pentru finisaje și învelitori vor fi materiale tradiționale în mod tradițional. Se recomandă finisaje din lemn. Prin amplasarea clădirilor vor fi respectate distanțele impuse de clasele de siguranță la foc, conform prevederilor P.S.I. în vigoare.

Se încurajează proiectul de amenajare a unui parc în zonă, în parteneriat Caritas-Municipalitate, conform proiect realizat pentru zonă.

P.O.T.	15%	C.U.T.	0,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1+M		

**SUBZONA 2**

În zona sudică este amplasamentul de stocare intermediară a deșeurilor de origine animală. Există proiect de amenajare pt. restul subzonei, ca spațiu verde și terenuri de joacă. Se va respecta proiectul.

**SUBZONA 3**

Zona cimitirelor, respectiv zona de termoficare municipală:

Materialele utilizate pentru finisaje și învelitori vor fi materiale tradiționale în mod tradițional. Se recomandă finisaje din lemn. Prin amplasarea clădirilor vor fi respectate distanțele impuse de clasele de siguranță la foc, conform prevederilor P.S.I. în vigoare.

Unde este (încă) posibil, se va realiza fâșia de protecție. Se acceptă construcții care deservească cimitirele.

În cazul cimitirului, P.O.T., C.U.T. fără obiect, fiind vorba de construcții minime. Construirea unei cripte este permisă doar cu autorizație de construire, conform unui regulament al cimitirului.

În cazul zonei cu centrala de termoficare municipală:

P.O.T.	15%	C.U.T.	0,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1+M		

Există o gospodărie situată între cimitir și zona de termoficare municipală. Alături de locuință se regăsesc anexe gospodărești, grajduri. Nu se justifică menținerea acestei funcțiuni în zonă, totuși, trebuie avut în vedere că această funcțiune există. Astfel nu se recomandă extinderea funcțiunii Lr. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru finisajele exterioare. În cazul funcțiunii de locuire:

P.O.T.	30 %
C.U.T.	0,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

**SUBZONA 4**

Este o zonă cu blocuri de locuit cu o valoare ambientală oarecare, datorită acoperișurilor de tip șarpantă, a învelitorilor din țiglă ceramică, respectiv a finisajelor din lemn. Nu se acceptă extinderea construcțiilor, se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar pe scară / unitar pe tronson de fațadă, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală, astfel min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplărilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului. Odată cu reabilitarea termică a blocurilor, se va lua în considerare amenajarea spațiului verde aferent clădirii termoizolate. Garajele se vor demola, în locul lor vor fi amenajate parcări și spații verzi.

**UTR-ul se află parțial în zona de protecție a Poligonului descoperit permanent de tragere cu armamentul de infanterie de pe lângă unitatea militară 0721 Gheorgheni (450 m măsurat de la limitele unității). Pentru loturile aflate în zona de protecție, emiterea autorizației de construire sau de desființare este condiționată de avizul Unității Militare 0721 Gheorgheni.**

**SUBZONA 1**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C	
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b> subzona 1					<b>B</b>	<b>C</b>					<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b> subzona 3					<b>G</b>					

Sunt zone LM care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent. Se va aplica codul A pentru zona. În cazul în care sunt loturi neconstruite, se vor lua drept repere loturile construite cele mai apropiate. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății . H streșină, H coamă : se va lua în considerare, ca termen de referință, media construcțiilor învecinate.

**OBSERVAȚII** Este o zonă predominant LM, cu case din anii 1970, respectiv zona jandarmeriei.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Clădirile din partea nordică a zonei se află în aria de protecție a poligonului de tragere, iar în partea sud-vestică, în vecinătatea cimitirului nu există fâșie de protecție pentru cimitir și nici nu se poate realiza.

**CONCLUZII** În situația disfuncționalităților se vor căuta posibilități de compensare.

**SUBZONA 2**

Este Unitatea Militară 0721 Gheorgheni. Construcțiile sunt de tip blocuri de locuit cu o valoare ambientală oarecare, datorită acoperișurilor de tip șarpantă și a învelitorilor din țiglă ceramică. Nu se acceptă extinderea construcțiilor, decât pe bază de P.U.D., deoarece este o zonă în contrast cu zonele înconjurătoare, vecine. Se acceptă mansardarea în interiorul volumului existent. Închiderea balcoanelor, reabilitarea termică a blocurilor se poate realiza unitar, pe bază de proiect. Prin proiectul de reabilitare va fi regândită plastica arhitecturală astfel ca min. 15% din suprafața fațadei va fi finisată cu lemn. În cazul utilizării tâmplăriilor de lemn pe suprafața întregii fațade, această suprafață poate fi redusă la 10%. În cazul suprafețelor ample placate cu lemn, se vor realiza fâșii incombustibile, pentru a evita propagarea focului.

**SUBZONA 3**

Se va elabora P.U.Z., până la elaborare P.U.Z. se aplică cod F.

**UTR-ul se află parțial în zona de protecție a Poligonului descoperit permanent de tragere cu armamentul de infanterie de pe lângă unitatea militară 0721 Gheorgheni (450 m măsurat de la limitele unității). Pentru loturile aflate în zona de protecție, emiterea autorizației de construire sau de desființare este condiționată de avizul Unității Militare 0721 Gheorgheni.**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C	
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b>		<b>B</b>			<b>C</b> subzona 2		<b>D</b> subzona 2		<b>E</b>				<b>F</b> subzona 1, 2		<b>G</b>								

**OBSERVAȚII** Este zona parcului dendrologic Grădina „Csíky”.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Arborii din parcul dendrologic sunt îmbătrâniți și expuse a unui eventuale doborâturi de vânt. Parcul dendrologic se află parțial în aria de protecție a poligonului de tragere.

**CONCLUZII** Se va planta fâșie de protecție pentru a opri efectul vântului pe liziera grădinii.

#### SUBZONA 1

Este zonă optimă pentru oraș grădină, vile cu loturi mari de teren, cu livezi. **Până elaborare P.U.Z., se va aplica cod F.** Prin P.U.Z. se va rezolva reparcelarea terenurilor, astfel încât să se respecte legislația în vigoare privind mărimile parcelelor construibile. Astfel, parcelele vor fi aproximativ dreptunghiulare, cu latura lungă perpendiculară pe stradă și cu front la stradă de min. 14 m. Se vor autoriza locuințe individuale, nu sunt posibile locuințe cuplate sau înșiruite, acestea nefiind caracteristice pentru zona Gheorgheni. Tot prin P.U.Z. se va obține fâșia de protecție de 50 m a parcului dendrologic pentru împiedicarea doborâturilor de vânt. Loturile vor fi plantate, cu cel puțin 6 arbori sau pomi fructiferi / lot. Se propune plantarea străzilor, pe aliniamentul loturilor. Prin P.U.Z., în imediata vecinătate a Poligonului, se va propune o fâșie de protecție dens plantată de cel puțin 10 m.

#### SUBZONA 2

Grădina „Csíky” este un parc dendrologic, având numeroase specii de arbori și arbuști, situat în intravilanul municipiului Gheorgheni. Este o zonă cu potențial de agrement, care poate servi întregul municipiu. Există alei amenajate, două fântâni, un teren de sport, se pot amenaja spații de joacă pentru copii, alei pentru plimbări și alergare, însă trebuie ținut cont de valorile florei și faunei. Pentru această rezervație dendrologică, din grija locatarilor se va întocmi un Plan de management, prin care se va determina modalitatea de gestionare și dezvoltare a grădinii. Prevederile acestui plan vor fi transpuse în P.U.Z., prin care se vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, pentru a asigura păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Până la elaborare P.U.Z., se propune **aplicarea codului F.** Pentru construcțiile existente în parcul dendrologic, în cazul lucrărilor de renovare / reabilitare / reparații capitale, poate fi ridicată interdicția temporară de construire și se solicită avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Consiliului Local.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C	
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b>		<b>B subzona 1</b>			<b>C</b>			<b>D</b>			<b>E</b>			<b>F subzona 2</b>		<b>G</b>							

**UTR-ul se află parțial în zona de protecție a Poligonului descoperit permanent de tragere cu armamentul de infanterie de pe lângă Unitatea Militară 0721 Gheorgheni (450 m măsurat de la limitele unității). În aceste zone emiterea autorizației de construire este condiționată de avizul Unității Militare 0721 Gheorgheni. UTR-ul se află în zona de protecție a DN 12 C. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

**SUBZONA 1**

Se va aplica codul B. În cazul în care sunt loturi neconstruite, se vor lua drept repere loturile construite cele mai apropiate. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Materiale permise:

- învelitori cu pante mari (peste 30 de grade): țiglă ceramică (de culoare apropiată de cea clasică, cărămiziu, brun sau gri) sau scândură, șifă din lemn.
- învelitori cu pante mici (sub 30 de grade): cupru, titan-zinc, tablă metalică vopsită (culoare gri), sticlă securizată transparentă (incolor).
- tinichigerie: cupru, titan-zinc, tablă metalică vopsită (culoare gri), tablă zincată.
- pereți/socuri: tencuială (culoare tradițională sau nuanțe deschise din gama de culori albastru-verde-galben-portocaliu), piatră naturală (nelăcuită), placaj lemn, cărămidă aparentă, beton aparent.
- tâmplărie: lemn, metalic (culoare gri) sau PVC (culoare lemn sau gri).

Pentru funcțiunea LM: Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea, care dinspre stradă nu va schimba volumul acoperișului existent- fiind posibilă totodată prelungirea spre spate a acoperișului sau realizarea unui atic pe fațada posterioară, dinspre curte.

Pentru funcțiunea Lr: Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei cu respectarea normativelor PSI în vigoare. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă.

Străzile Frasinului, Ciobotului, vor fi pietruite doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintei stradale, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de râu, rotund, de mici dimensiuni. Se va introduce circuit în sens unic pentru accesele la apă, pentru fluidizarea circulației.

Pentru toată subzona:

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

**OBSERVAȚII**

Este o zonă predominant LM, cu case din anii 1970. Zona se află sub zona Grădinii Csiky, și poate asigura legătura acestuia cu fâșia verde ce se va dezvolta de-a lungul pârâului Belchiei.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI**

O parte mică a zonei se află în aria de protecție a poligonului de tragere

**CONCLUZII**

În situația disfuncționalităților se vor căuta posibilități de compensare.

**SUBZONA 2**

Este zonă optimă pentru oraș grădină, vile cu loturi mari de teren, cu livezi. **Până elaborare P.U.Z., se va aplica cod F.** Prin P.U.Z. se va rezolva reparcelarea terenurilor, astfel încât să se respecte legislația în vigoare privind mărimile parcelelor construibile. Astfel, parcelele vor fi aproximativ dreptunghiulare, cu latura lungă perpendiculară pe stradă și cu front la stradă de min. 14 m. Se vor autoriza locuințe individuale, nu sunt posibile locuințe cuplate sau înșiruite, acestea nefiind caracteristice pentru zona Gheorgheni. Loturile vor fi plantate, minimum 6 arbori sau pomi fructiferi / lot.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b>	<b>B subzona 1</b>					<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>													

**OBSERVAȚII** Este zona de protecție a unui monument, care include și o fostă școală, în curs de transformare în parohie cu biserică.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Străzile de acces la apă sunt înguste.

**CONCLUZII** Țesutul istoric este valoros, se va încerca scoaterea la suprafață a acestor valori. La fel, va fi întărită relația cu apa.

**UTR-ul este de fapt zona de protecție a unui monument istoric:**

Clopotnița de lemn a bisericii romano-catolice din sec. XIX., HR-II-m-B-12827 <6>

**Orice fel de intervenție (construire, demolare, extindere, reparare, modificare, consolidare, etc.) care urmează să fie efectuată la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Emiterea autorizației de construire sau de desființare este condiționată de avizul Ministerului Culturii.**

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

Nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONA 1**

**Pentru a păstra valorile zonei, se va aplica codul B.**

P.O.T.	conform cod B
C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună. Str. Clopotniței va fi tratată ca acces la apă, prin amenajări se va semnaliza prezența apei, de exemplu: va fi pietruită doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintei stradale, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de rău, rotund, de mici dimensiuni. În cazul fostei școli recomandăm restaurarea fațadelor și reabilitarea clădirii. Se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. Se propune amenajarea curții fără modificări P.O.T..

**SUBZONA 2**

Este squarul din fața clopotniței, și va fi amenajat ca atare. Nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor. Prin amenajarea acestui spațiu se va păstra caracterul înierbat. Clădirea clopotniței este monument istoric, nu se acceptă modificarea volumetriei și a tipului de finisaje.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
<b>COD</b>	<b>A</b>	<b>B</b> subzona 1					<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b> subzona 1				<b>F</b>	<b>G</b>										

**OBSERVAȚII** Este zona așezării tradiționale secuiești, structură parcellar caracteristic pentru zecimi, accese la apă. Zona este traversată de pârâul Belchiei.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Străzile de acces la apă sunt înguste.

**CONCLUZII** Țesutul istoric este valoros, se va încerca scoaterea la suprafață a acestor valori. La fel, în cadrul spațiilor verzi vor fi întărite relațiile cu apa.

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

#### SUBZONA 1

**Pentru a păstra valorile zonei, se vor aplica codurile B și E.**

P.O.T.	conform cod B
C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform cod B
H. COAMĂ	conform cod B
PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

În cazul parcelarului caracteristic zecimilor, aceasta se poate descifra ușor în structura localității, sub forma unor noduri. Spre exterior casele sunt așezate ca o coajă pe un aliniament destul de clar, dar construcțiile din miez sunt așezate mai aleatoriu. De obicei, zona a luat naștere prin divizarea între rude a parcelelor și inițial nu au existat garduri între vecinătăți. Prin proiect se vor căuta aceste legături posibile între parcele, de ex. garduri transparente între parcele, circulația privată prin limita laterală a parcelei, dacă acest lucru este posibil etc. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren construibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Între depozitățile de deșeurii și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 20 m. Se acceptă realizarea locuințelor P+M pe linia șurelor. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirilor de acest gen va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șită din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brun. Str. Scurtă, str. Morii, str. Fundătura maghiară, str. Crișan, ramificația str. Crișan, scurtătura între str. Stejarului și str. Rákóczi Ferenc, precum și str. Clopotniței vor fi tratate ca accese la apă, vor fi pietruite doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintei stradal, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de râu, rotund, de mici dimensiuni. În cazul str. Clopotniței și str. Scurtă se va păstra caracterul rural (laturile înierbate ale străzilor).

#### SUBZONELE 2,3, 4 și 6

Sunt spații „reziduale” de-a lungul pârâului Belchiei sau în apropierea acestuia, cu relație foarte bună cu apa. Vor fi amenajate ca spațiu verde, spațiu pietonal, mic spațiu de recreere lângă apă. În afara clădirii existente cunoscută cu denumirea „Szájván”, nu se acceptă construcții de nici-un fel, decât mobilier urban adecvat. Vor fi amenajate accese la apă din trepte de piatră. Se vor utiliza doar materiale tradiționale pentru zonă: pentru confecționarea mobilierului urban, pentru pavarea trotuarelor, pentru întărirea malurilor / dacă este cazul. Străzile cu acces la apă, vor fi pietruite doar cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii. Acest mic canal va fi tratat diferit de restul îmbrăcămintei stradal, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă (de exemplu în pavaj de piatră cubică se va realiza o inserție din macadam din piatră de râu, rotund, de mici dimensiuni. În cazul clădirii „Szájván” recomandăm restaurarea fațadelor și reabilitarea clădirii. Se acceptă mansardarea în volumul acoperișului existent. Se propune amenajarea curții fără modificări P.O.T..

#### SUBZONA 5

Este subzonă industrială. Construcțiile se vor înscrie în regimul de înălțime a grajdurilor existente, P.O.T. 40%, C.U.T. 0,5. Se poate realiza o fâșie de protecție cu lățimea de de 10 m. Funcțiunea agrement hipic poate fi încurajată, funcțiunea industrială existentă poate fi tolerată, se încurajează serviciile. Nu se poate încuraja funcțiunea de fermă.



## SUBZONA 1, 3

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																								
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																								
<b>COD</b>	<b>A</b> subzona 1, 3					<b>B</b>	<b>C</b>					<b>D</b>	<b>E</b>				<b>F</b>	<b>G</b>						

## Subzona este traversată de LEA 20 kV, se va respecta zona de protecție a acestuia / 12 m din ax.

**Pentru funcțiunea LM:** Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea care dinspre stradă nu va schimba volumul acoperișului existent- fiind posibilă totodată prelungirea spre spate a acoperișului sau realizarea unui atic pe fațada posterioară, dinspre curte.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății .

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

**Pentru funcțiunea Lr:** Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Între depoziturile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 20 m. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

## SUBZONA 2

Este subzonă industrială, o fostă fermă agricolă. Construcțiile se vor înscrie în regimul de înălțime a grajdurilor existente, P.O.T. 40%, C.U.T. 0,5. Se poate realiza o fâșie de protecție cu lățimea de 10 m. Funcțiunea agrement hipic poate fi încurajată, funcțiunea industrială existentă poate fi tolerată, se încurajează serviciile. Nu se încurajează funcțiunea de fermă

**OBSERVAȚII** Este latura sudică a orașului. În mijloc, este o fostă fermă, care mai mult funcționează în prezent ca zonă industrie / prelucrare a lemnului, la scară mică.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Nu se poate asigura zona de protecție a fermei. Nu este asigurată distanța de protecție LEA.

**CONCLUZII** Se propune reconverirea zonei.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
COD	A subzonele 2, 4		B subzonele 2, 4		C					D			E				F subzonele 1, 3			G				

**OBSERVAȚII** Este o zonă expusă, fiind vorba de vecinătatea DN 12 C.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII** Se propune abordare coerentă din partea tuturor actorilor implicați.

**UTR-ul este traversat de pâraul Belchiei.**  
**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**UTR-ul este traversat de DN 12 C.**  
**Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.**

**SUBZONELE 1 și 3**

În subzona 1 se află Colegiul Tehnic „Batthányi Ignác”, cu o arhitectură nouă, dar precară, iar Subzona 3 găzduiește Căminul de Bătrâni „Sf. Elisabeta”, cu un ansamblu de clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală. Pentru intervenții în aceste zone se va solicita acordul Comisiei Tehnice de Urbanism a Consiliului Local (în primul caz, pentru îmbunătățirea situației existente, în al doilea caz, cu scopul protejării ansamblului existent. În acest ultim caz se va solicita și acordul proiectanților inițiali). Se va păstra regimul de înălțime existent, P.O.T. și C.U.T. fără obiect.

**SUBZONELE 2 și 4**

Pentru funcțiunea LM: Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

Pentru funcțiunea Lr: Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Între depoziturile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 20 m. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H.COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

UTR-ul este traversat de pâraul Cetății.

Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

UTR-ul este traversat de DN 12 C.

Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.

În acest UTR sistemele de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**SUBZONA 1**

Subzonă cu servicii / agrement hipic. Terenul este mai ridicat față de nivelul străzii.

P.O.T.	30%
C.U.T.	0,4
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)

**SUBZONA 2**

Se va consulta lista imobilelor propuse spre protecția locală conform Hotărârilor 38 și 39 din 1999 a Consiliului Local și se vor aplica măsurile actualizate ale acestor hotărâri.

Pentru funcțiunea LM: Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea care dinspre stradă nu va schimba volumul acoperișului existent- fiind posibilă totodată prelungirea spre spate a acoperișului sau realizarea unui atic pe fațada posterioară, dinspre curte.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T. și C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

Pentru funcțiunea Lr: Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei cu respectarea normativelor PSI în vigoare. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H.COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								

COD	A subzona 2	B subzonele 2, 3	C	D	E	F	G
-----	----------------	------------------------	---	---	---	---	---

**OBSERVAȚII** Este o zonă arhaică, cu toate că a luat naștere după sfârșitul secolului XVIII. Zona nu figurează pe prima ridicare topografică a Transilvaniei (ridicarea Iozefină). Prezența pâraului este foarte puternică în imaginea străzii, prin treptele de apă.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Nu se poate asigura zona de protecție a fermei.

**CONCLUZII** Se propune întărirea caracterului arhaic al zonei.

**SUBZONA 3**

Este o subzonă recent reabilitată. În cazul extinderii construcțiilor, se recomandă pavilioane independente și **raportarea la clădirile din zona adiacentă prin intermediul aplicării codului B.** P.O.T. și C.U.T. fără obiect.

**SUBZONELE 4 și 5**

Este o mică fermă agricolă. În condițiile actuale nu se poate asigura zona de protecție de 100 m. Ferma va fi stratificată în adâncime în sensul că se ia reper limita actuală a orașului și de acolo vor fi socotite înapoi distanțele de protecție necesare în cazul diferitelor capete de animale și tipuri de animale, conform legislației în vigoare, astfel activitățile care necesită distanțe de protecție de 200 m vor fi dezvoltate în zona nordică a fermei, zona mai distanțată față de oraș. În acest sens ferma poate fi extinsă, astfel subzona 5 este o rezervă în acest sens. În subzona 4 se acceptă locuințe de serviciu, mic punct de prelucrare a laptelui.

P.O.T.	15%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	60% (~31°)

**Pe fațadele sudice – dinspre oraș – se recomandă utilizarea finisajelor de lemn.**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	A	PO	PS						PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																							
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																							
COD	<b>A</b> subzona 2,					<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>												

**OBSERVAȚII** Este o zonă LM, Lr + pepinieră.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Sunt construcții în zona de siguranță LEA.

**CONCLUZII** -

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri. Prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente.**

#### SUBZONA 1

Subzonă pepinieră și servicii.

P.O.T.	5%
C.U.T.	0,1
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)

Se vor utiliza finisaje tradiționale. Înelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șită din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

#### SUBZONA 2

**Subzona 2 este adiacent LEA 20 kV, iar între cele două subzone trece LEA 220 kV. Se vor respecta zonele de protecție: 27,5 m din ax pt. LEA 220 kV, 12 m din ax pt. LEA 20 kV. Subzona 2 este traversată și de traseul centurii de ocolire a municipiului.**

Pentru funcțiunea LM: Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Înelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

Pentru funcțiunea Lr: Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei cu respectarea normativelor PSI în vigoare. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă.

**(...regulamentul subzonei continuă pe următoarea pagină.)**

**(...continuare)** Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H.COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C		
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								

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

**OBSERVAȚII** Este o zonă între oraș și zona de agrement „Km 4”, traversată de pârâul Belchiei, cu valoare peisageră deosebită. Însă sunt multe construcții mici, care deja au definit un caracter al zonei.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII** Se va păstra transparența spre peisaj

UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

UTR-ul este traversat de DN 12 C.  
Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.

Prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**Se va aplica cod F.**

P.U.Z.-ul, ce urmează să fie elaborat, va impune:

- procent de ocupare a terenului max. 5%;
- clădirile mari vor fi realizate în sistem pavilionar;
- latura lungă a clădirilor va fi perpendiculară pe DN 12 C, respectiv pârâul Belchiei, astfel se va asigura transparența către peisaj;
- se acceptă doar finisaje din lemn.

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B subzona 4					C					D					E					F subzonele 1, 2, 5, 6					G				

**OBSERVAȚII** Este zona de agrement „Km 4”.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Construcții dense, haotice. Construcții în zona de protecție LEA 220 kV.  
Lipsește o zonă publică amenajată/autorizată pentru picnic.

**CONCLUZII** -

**UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei și de pârâul Fagul Înalt.**  
**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**  
**Se va reabilita digul și se va reabilita lacul de agrement în condițiile legislației în vigoare. Se va menține posibilitatea realizării drumului de serviciu în jurul lacului.**

**UTR-ul este traversat de DN 12 C.**  
**Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.**

**UTR-ul este tăiată în două de LEA 220 kV. Fâșia de protecție de 55 m a acestuia a fost scos din intravilanul actual și a fost introdus în extravilan.**

**Totodată, prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente.**

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

#### SUBZONELE 1 și 3

Aceste subzone sunt reglementate prin P.U.Z.-uri aprobate. Se vor respecta prevederile acestora.

#### SUBZONELE 2 și 5

**Pentru aceste subzone se aplică cod F**, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

P.U.Z.-ul ce urmează să fie elaborat, va impune:

- procent de ocupare a terenului max. 10%, C.U.T. 0,2;
- construcțiile mari vor fi realizate în sistem pavilionar;
- finisaje din lemn.

#### SUBZONA 4

Este o zonă haotic dezvoltată, fără reglementare urbanistică. **Pentru această subzonă se aplică cod B.**

**Pentru zona poligonului de altădată se va realiza P.U.D..**

Finisajele vor fi din lemn, gardurile vor fi din lemn și vor fi transparente.

#### SUBZONA 6

Este o subzonă pentru agrement. **Se aplică cod F**, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.



	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								

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

**OBSERVAȚII** Este o zonă traversată de pârâul Fagul Înalt, cu valoare peisageră deosebită. Însă sunt multe construcții mici, care deja au definit un caracter al zonei.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII** -

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**Pentru această zonă se aplică cod F**, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

P.U.Z.-ul ce urmează să fie elaborat, va impune:

- procent de ocupare a terenului max. 10%, C.U.T. 0,2;
- clădirile mari vor fi realizate în sistem pavilionar;
- finisaje din lemn.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C											
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C									
FUNȚIUNI EXISTENTE																																
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																
<b>COD</b>	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>				<b>F</b>				<b>G</b>			

**OBSERVAȚII** Este o zonă între zonele de agrement „Km 4” și „Km 7”.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona este „inundată” de cabane.

**CONCLUZII** -

UTR-ul este traversat de pâraul Belchiei.

Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

UTR-ul este traversat de DN 12 C.

Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.

Totodată, prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente.

Pentru această zonă se aplică cod F, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

P.U.Z.-ul ce urmează să fie elaborat, va impune:

- construcții P, P+M, P+1.  $H_{max} = 10$  m,  $H_{streășină} = 3,5$  m.
- pentru parcele cu suprafața < 1000 mp, P.O.T. maxim admis = 10%, C.U.T = 0,2.
- pentru parcele cu suprafața > 1000 mp, P.O.T. maxim admis = 5%, C.U.T = 0,1.
- indiferent de dimensiunea parcelei, aria construită desfășurată pe o parcelă nu va depăși 250 mp. Se acceptă mansarde în volumul șarpantei.
- finisaje din lemn.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C											
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C									
FUNȚIUNI EXISTENTE																																
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																
COD	A					B					C					D					E				F				G			
OBSERVAȚII	Este zona „Km 7”.																															
DISFUNȚIONALITĂȚI	Zona este „inundată” de cabane.																															
CONCLUZII	-																															

UTR-ul este traversat de pârâul Belchiei și de pârâul Cianod.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

UTR-ul este traversat de DN 12 C.  
Pentru zonă sunt valabile prevederile privind distanțele de protecție de 22 m măsurate din axa drumului.

UTR-ul se află parțial în zona de protecție cu regim de restricție Belcina sau Cianod.  
În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 crescătoriilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 hidrogeologică, 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 îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

Totodată, prezentul UTR este traversat de traseul variantei de ocolire propus de Ministerul Transporturilor. În acest sens, pentru fâșia de 22 m din axul drumului (în ambele direcții) se introduce interdicție definitivă de construire, cu limitarea acceselor la DN la drumurile de acces existente.

Pentru această zonă se aplică cod F, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

P.U.Z.-ul ce urmează să fie elaborat, va impune:

- procent de ocupare a terenului max. 5%, C.U.T. 0,2;
- clădirile mari vor fi realizate în sistem pavilionar;
- finisaje din lemn.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C											
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C		
FUNȚIUNI EXISTENTE																																
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																
COD	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>				<b>F</b>				<b>G</b>			
OBSERVAȚII	Este zona pârâului Cianod.																															
DISFUNCȚIONALITĂȚI	Zona este „inundată” de cabane.																															
CONCLUZII	-																															

UTR-ul este traversat de pârâul Cianod.

Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

UTR-ul se află în zona de protecție cu regim de restricție Belcina sau Cianod.

În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigării cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătoriilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

Pentru această zonă se aplică cod F, conform căreia se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

P.U.Z.-ul ce urmează să fie elaborat, va impune:

- procent de ocupare a terenului max. 5%, C.U.T. 0,2;
- clădirile mari vor fi realizate în sistem pavilionar;
- finisaje din lemn.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P
FUNCTIUNI EXISTENTE																									
FUNCTIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									

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

**OBSERVAȚII** Este zona fermei agricole „Mocsár II.”, cu două P.U.Z.-uri alipite, recent aprobate. Zona este parțial cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII** -

**UTR-ul este parțial cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului. Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.**

**Zona se află în aria de protecție a depozitului pentru materii explozive de stoc, din cauza căreia se recomandă amplasarea locuințelor de serviciu în afara razei de 560 m față de gardul unității. Investițiile cuprinse în zona de protecție pot fi realizate cu acordul s. Tohan s.a.**

**Este ferma “Mocsár II.”, care în linii mari a rămas fermă agricolă.**

Pentru cele două zone ieșind din zona concavă a UTR-ului, situate la vest de drum și de ferma „Mocsár II.”, se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobate.

Regulamentul este valabil pentru ferma propriu-zisă:

În zona grajdurilor existente, șirul construcțiilor existente poate fi prelungit, cu condiția ca să se păstreze distanța dintre grajduri și construcția propusă să se înscrie în volumul unui grajd existent. Pe fațadele spre drum se recomandă utilizarea finisajelor de lemn.

P.O.T.	20%
C.U.T.	0,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	60% (~31°)

Ferma va fi stratificată în adâncime în sensul că se ia reper limita actuală a orașului, și de acolo vor fi socotite înapoi distanțele de protecție necesare în cazul diferitelor capete de animale și tipuri de animale, conform legislației în vigoare, astfel activitățile care necesită distanțe de protecție de 500, 1000 m vor fi dezvoltate în zona nordică a fermei, zona mai distanțată față de oraș.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C				
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C		
FUNȚIUNI EXISTENTE																									
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																									
COD	<b>A</b> subzona 3					<b>B</b>	<b>C</b>					<b>D</b>	<b>E</b>				<b>F</b>	<b>G</b>							

**OBSERVAȚII** Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII**

**Zona este cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.  
Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.  
Zona este adiacent LEA 220 kW**

#### SUBZONA 1

Această subzonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot. Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrilă). Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

P.O.T. 10%

C.U.T. 0,2

REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M

PANTĂ ACOPERIȘ 100% (45°)

H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ 3 m

#### SUBZONA 2

Este o pensiune turistică. Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrilă). Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. Extinderea pensiunii poate fi realizată prin respectarea codului civil, P.O.T. și C.U.T. fără obiect, la fel și regimul de înălțime.

**Subzona 3 este adiacent de LEA 20 kV, iar între cele două subzone trece LEA 220 kV. Se vor respecta zonele de protecție: 27,5 m din ax pt. LEA 220 kV, 12 m din ax pt. LEA 20 kV.**

Pentru funcțiunea LM: Sunt zone care utilizează case „pătrate” din anii 1970, care sunt ultima intervenție unitară ce se înscrie în imaginea caracteristică a așezării. Se propune menținerea acestui tip de locuință, desigur cu îmbunătățiri, de ex. reabilitare termică. În general, casele P+1 sunt intervenții ulterioare la casele P. Pentru a mări „vizual” parcelele, se propun garduri și porți transparente, însă în cazul porților metalice de epocă, se încurajează păstrarea acestora. Se acceptă mansardarea sub volumul acoperișului existent.

**Se va aplica codul A.** Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății.

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică de culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T.	conform cod A
C.U.T.	conform cod A
REGIM DE ÎNĂLȚIME	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
H. COAMĂ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă
PANTĂ ACOPERIȘ	conform mediei clădirilor cu funcțiune identică din zonă

Pentru funcțiunea Lr: Pe parcelarul în pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita laterală de proprietate. Față de cealaltă limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lățimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriilor, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (sere, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei cu respectarea normativelor PSI în vigoare. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună.

P.O.T., C.U.T.	conform cod B
REGIM DE ÎNĂLȚIME, H.COAMĂ, PANTĂ ACOPERIȘ	conform cod B

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C	
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								

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

**OBSERVAȚII** Este vorba suma unor de zone mici dispersate, în general cu case de vacanță. În colțul SE a zonei sunt două P.U.Z.-uri recent aprobate. Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Zona nu poate fi acoperită cu rețele edilitare. Asigurarea edilitarelor corespunzătoare cade în sarcina beneficiarilor.

**CONCLUZII** Nu se vor încuraja dezvoltările din aceste zone, autorizațiile de construire vor fi aprobate numai după garanții privind realizarea soluțiilor tehnico-edilitare locale, punctiforme.

Zona este cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.  
Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.

Zona este traversată de pârâul Cetății.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

Pentru cele două zone cu P.U.Z. aprobat, vor fi respectate prevederile P.U.Z.-urilor.

Pentru restul zonei:

P.O.T.	10%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

Această zonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrila). Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.



	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B					C					D					E					F					G				

Zona este cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.  
Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.

Zona este traversat de pârâul Cianod.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

Fiecare trup se află în zona de protecție cu regim de restricție Belcina sau Cianod.  
În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigațiilor cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 hidrogeologică, amplasarea de abatoare, bazine neetanșe de ape reziduale, haznale cu groapă simplă, locuințe, cimitire umane și de animale, containere de deșeurii, campinguri, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

P.O.T.	10%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

Această zonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrilă). Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**OBSERVAȚII** Este vorba suma unor de zone mici dispersate, în general cu case de vacanță.  
Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** UTR-ul se află în zona de protecție cu regim de restricție Belcina și Cianod.  
Zona nu poate fi acoperită cu rețele edilitare. Asigurarea edilitarelor corespunzătoare cade în sarcina beneficiarilor.

**CONCLUZII** Nu se vor încuraja dezvoltările din aceste zone, autorizațiile de construire vor fi aprobate numai după garanții privind realizarea soluțiilor tehnico-edilitare locale, punctiforme.

**Zona este cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.  
Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.**

**Zona este traversat de un pârau.  
Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C														
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S	I	I	A	PO	PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C												
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
<b>COD</b>	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>					<b>F</b>					<b>G</b>				

P.O.T.	10%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

Această subzonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot. Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrila). Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

**OBSERVAȚII** Este vorba suma unor de zone mici dispersate, în general cu gospodării.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona nu poate fi acoperită cu rețele edilitare. Asigurarea edilitarelor corespunzătoare cade în sarcina beneficiarilor.  
Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.

**CONCLUZII**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																																			
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																																			
<b>COD</b>	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>					<b>F</b>					<b>G</b>				
<b>OBSERVAȚII</b>	Este vorba despre suma unor zone mici dispersate, în general cu gospodării. Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.																																		
<b>DISFUNȚIONALITĂȚI</b>	Zona nu poate fi acoperită cu rețele edilitare. Asigurarea edilitarelor corespunzătoare cade în sarcina beneficiarilor.																																		
<b>CONCLUZII</b>																																			

**Zona este cuprinsă în aria naturală protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului.  
Se respectă prevederile și regulamentul acestuia.**

**Trupul cel mai nordic se află în zona de protecție cu regim de restricție Belcina.  
În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigării cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.**

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

**Zona este traversat de un pârâu.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

P.O.T.	10%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

Această subzonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurilor libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică (culoare cărămiziu). Se va încuraja învelitoarea din lemn (draniță, șindrila). Orice construcție nouă, care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitare, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C			
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP
FUNȚIUNI EXISTENTE																								
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																								
COD	A		B			C					D		E				F		G					

**OBSERVAȚII** Zona este caracterizată de gospodăria rurală montană dispersată în peisaj, având un potențial agro-turistic ridicat.  
Zona este cuprinsă parțial în următoarele Aree Naturale Protejate:

- ROSPA 0018 Cheile Bicazului-Hășmaș;
- ROSCI 0027 Cheile Bicazului-Hășmaș;

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona duce lipsă de rețele edilitare.

**CONCLUZII** Se recomandă păstrarea scării și volumetriei tradiționale, dispersiei în peisaj, autorizațiile de construire vor fi aprobate numai după garanții privind realizarea soluțiilor tehnico-edilitare locale, punctiforme.

**Zona este parțial cuprinsă în arile naturale protejate ROSPA 0018 - Cheile Bicazului-Hășmaș și ROSCI 0027 - Cheile Bicazului-Hășmaș. Se respectă prevederile și regulamentul acestora.**

UTR-ul se află în zona de protecție cu regim de restricție Lacu-Roșu.  
În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigațiilor cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 hidrogeologică, amplasarea de abatoare, bazine neetanșate de ape reziduale, haznale cu groapă simplă, locuințe, cimitire umane și de animale, containere de deșeură, campinguri, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

Zona este traversată de pârâul Oii.

Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.

U.T.R. Este limitată la Nord de LEA 220 kV, traseul acestuia fiind scos din intravilan și introdus în extravilan.

P.O.T.	10%
C.U.T.	0,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)
H.STREĂȘINĂ / CORNIȘĂ	3 m

Această subzonă este alcătuită din funcțiuni de locuire dispersată în peisaj, pe parcelar montan (liber). Parcele mari nu pot fi subdivizate, pentru menținerea uzului tradițional de a grupa terenurile libere, cu folosință agricolă în jurul gospodăriilor dispersate în peisaj. Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul. Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

Se va rezolva racordarea clădirilor existente la rețelele tehnico-edilitare din stațiune sau realizarea unor soluții individuale, conform prescripțiilor legale.

Orice construcție nouă, care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitare, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. Se interzice montarea reclamelor în peisaj, vor fi realizate doar semnalizări tipizate.

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE					CG	TE	CC	S	C													
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO	PS						PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
<b>FUNȚIUNI EXISTENTE</b>																																			
<b>FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE</b>																																			
<b>COD</b>	<b>A</b>					<b>B</b>					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>					<b>F</b>					<b>G</b>				
<b>OBSERVAȚII</b>	Este vorba de zona dintre drumul național și linia de înaltă tensiune, zona fostului camping Pârâul Oii, care a fost dezvoltat haotic și ocupat cu construcții tip pensiune fără valoare ambientală, care sunt în discordanță cu peisajul. Zona este cuprinsă în următoarele Arie Naturale Protejate: <ul style="list-style-type: none"> <li>ROSPA 0018 Cheile Bicazului-Hășmaș;</li> <li>ROSCI 0027 Cheile Bicazului-Hășmaș;</li> </ul>																																		
<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	Zona duce lipsă de rețele edilitare. Lacul artificial din zona barajului este colmatat, astfel se scurtează durata de viață a Lacului Roșu, prin colmatarea la rândul lui. Există o zonă cu risc de inundabilitate în partea mediană, marcată pe planșele desenate.																																		
<b>CONCLUZII</b>	Nu se vor încuraja dezvoltările din aceste zone, autorizațiile de construire vor fi aprobate numai după garanții privind realizarea soluțiilor tehnico-edilitare locale, punctiforme.																																		

**Zona este cuprinsă în arile naturale protejate ROSPA 0018 - Cheile Bicazului-Hășmaș și ROSCI 0027 - Cheile Bicazului-Hășmaș. Se respectă prevederile și regulamentul acestora.**

**UTR-ul se află în zona de protecție cu regim de restricție Lacu-Roșu.**

**În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigării cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.**

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

**Zona este traversată de pârâul Oii.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**UTR-ul se află în zona de protecție a drumului DN 12 C.**

**În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

**U.T.R. Este limitată la Sud de LEA 220 kV, traseul acestuia fiind scos din intravilan și introdus în extravilan.**

**Zona este destinată pentru clădiri tip pensiune.**

	P.O.T.	40%
	C.U.T.	1,8
	REGIM DE ÎNĂLȚIME	P +3+M
	PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°)

Se recomandă remodelarea fațadelor, se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică de culoare cărămiziu.

Extinderea construcțiilor este condiționată de remodelarea fațadelor existente, în vederea obținerii unei arhitecturi moderne de calitate. Se va rezolva racordarea clădirilor existente la rețelele tehnico-edilitare din stațiune sau realizarea unor soluții individuale, conform prescripțiilor legale.

Orice construcție nouă, care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitare, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor (extinderea rețelelor existente, alimentare cu apă din fântâni forate, canalizare cu bazin vidanjabil etanș sau microstație de epurare). Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local.

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

Se interzice montarea reclamelor în peisaj, vor fi realizate doar semnalizări tipizate.

**Pentru ameliorarea / remedierea situației existente, investițiile ulterioare pot fi realizate pe bază de P.U.Z., în acest sens se va aplica cod F.**

**În zonele cu risc de inundabilitate se impune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor studii de specialitate și scoaterea de sub inundabilitate în baza avizului A. N. Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Siret.**

**Notă:** C.N. Transelectrica S.A. nu avizează nici o construcție în zonele de protecție și siguranță a instalațiilor RET fără întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din aceste studii.

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C														
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B					C					D					E					F					G				

**OBSERVAȚII** Stațiunea Lacu Roșu în întregime are o valoare peisageră deosebită. Având în vedere faptul că fondul construit valoros realizat la începutul și la mijlocul secolului XX. aproape a dispărut până în zilele noastre, iar dezvoltările recente sunt punctuale și fără o concepție strategică, este imperios necesar să se respecte cu strictețe prevederile prezentului regulament de urbanism. Condițiile de amplasare a construcțiilor, precum și aspectul exterior ale acestora sunt reglementate precis în R.L.U. întocmit pentru stațiune. La baza acestui regulament stă regulamentul din 1941 al stațiunii. Ecosistemul Lacului Roșu reprezintă o problemă complexă, necesită un studiu și un plan de intervenție. Conform studiului turistic, este nevoie de regândirea strategiilor turistice pentru a asigura sustenabilitatea ecosistemului. Zona este cuprinsă parțial în următoarele Arii Naturale Protejate:

- ROSPA 0018 Cheile Bicazului-Hășmaș;
- ROSCI 0027 Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș (zona cu dezvoltare durabilă).

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Zona duce lipsă de parcări. Zona malului estic este un spațiu destructurat, cu poluare vizuală și fonică. Relația lac-promenadă este distrusă. Transformarea lacului în pârau nu este pusă în valoare. Pe malul vestic a Lacului Roșu, în zona confluenței pâraului Licoș cu pâraul Oii și pe malul sudic a pâraului Bicaz, există risc de inundabilitate, zone marcate pe planșele desenate.

**CONCLUZII** Este nevoie de o strategie coerentă pentru dezvoltarea zonei.

**În zonele cu risc de inundabilitate se impune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor studii de specialitate și scoaterea de sub inundabilitate în baza avizului A. N. Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Siret.**

**UTR-ul este cuprins în arile naturale protejate ROSPA0018 - Cheile Bicazului-Hășmaș, ROSCI0027 - Cheile Bicazului-Hășmaș și Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș. Se respectă prevederile și regulamentul acestora.**

**UTR-ul se află în zona de protecție cu regim de restricție Lacu-Roșu. În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt impuse 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 irigării cu ape uzate (chiar epurate complet); a crescătorilor de animale și depozitării de gunoi animalier; a pășunatului și însilozării 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 îngrășăminte și de substanțe fitosanitare) etc.**

**DIN PUNCT DE VEDERE AL EDILITARELOR, CONSTRUCȚIILE EXISTENTE SE VOR CONFORMA CERINȚELOR DIN STUDIUL HIDROLOGIC PENTRU DETERMINAREA ZONEI DE PROTECȚIE A CAPTĂRII APEI PENTRU ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ A ORAȘULUI GHEORGHENI.**

**Zona este traversat de pâraul Oii și de pâraul Licoș. Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**UTR-ul se află în zona de protecție a drumului DN 12 C. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

**Se va respecta prevederile zonei de protecție de 50 m a Lacului Roșu, definită prin Hotărârea Consiliului Local.**

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,6
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M
PANTĂ ACOPERIȘ	- acoperiș verde cu înclinație spre lac (în zona dintre DN și lac) - 100% (45°), sau acoperiș verde (în restul UTR-ului)

Pentru întreaga zonă se recomandă realizarea unor studii și a unui concept de dezvoltare unitar, reglementat prin planuri urbanistice (P.U.Z., P.U.D.).

Pentru latura sudică – actualmente o mocirlă colmatată - se introduce interdicție temporară de construire, cu excepția lucrărilor edilitare – rețea de apă, canalizare. Zona are potențial în strategia unei dezvoltări durabile, amenajarea acestei zone ar putea rezolva descentralizarea parcărilor și eliberarea DN 12 C.

Pe malul estic al lacului se propune amenajarea unui traseu educativ. În UTR se va interzice comerțul ambulant, iar unitățile care funcționează aici se vor muta spre DN 12 C, astfel se va elibera malul lacului.

Pe fâșia de teren dintre lac și DN – marcată pe planșele desenate ca zonă cu funcțiuni de servicii, spații verzi amenajate, agrement, sport – se va asigura spațiul necesar unui traseu de promenadă. Lângă traseu sunt acceptate terase deschise, în partea superioară (spre drum) unități turistice, fără locuri de cazare, pentru reducerea volumului construit. Printre unități se vor păstra distanțe de minim 5 m, pentru a asigura transparența în peisaj și a utiliza relația drum național-lac. Aceste zone vor fi amenajate în trepte, și aici se va realiza coborârea din zona DN 12 C la nivelul apei. Se recomandă pe cât posibil o arhitectură modernă din lemn, fațadele vor avea minimum 40% acoperite cu finisaje din lemn

În zona debarcaderului se va întări relația cu apa, și va fi asigurată posibilitatea montării unei scene temporare. Zona va funcționa ca amfiteatru natural. Zona vechiului parc și spațiile verzi de lângă parc necesită o revitalizare și reabilitare, în urma unui concept peisagistic unitar.

Pentru comerțul de suveniruri se va desemna o zonă reglementată urbanistic în partea nordică a UTR-ului. Se recomandă o arhitectură modernă, minimalistă, cu materiale locale.

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

Se interzice montarea reclamelor în peisaj, vor fi realizate doar semnalizări tipizate.

Se recomandă finisaje tradiționale, învelitoare din țiglă ceramică de culoare cărămiziu.

**Intervențiile vor fi făcute pe bază de P.U.Z., din acest motiv se aplică cod F.**

	ZONĂ REZIDENȚIALĂ					INSTITUȚII ȘI SERVICII					I	A	SPAȚII PLANTATE				CG	TE	CC	S	C														
	LM	Lr	L	Li	Lb	A	C	CO	T	S			I	I	A	PO						PS	PA	PP	P	CG	TE	CC	S	C					
FUNCTIUNI EXISTENTE																																			
FUNCTIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	A					B					C					D					E					F					G				

**OBSERVAȚII** Stațiunea Lacu Roșu în întregime are o valoare peisageră deosebită. Având în vedere faptul că fondul construit valoros realizat la începutul și la mijlocul secolului XX aproape a dispărut până în zilele noastre, iar dezvoltările recente sunt punctuale și fără o concepție strategică, este imperios necesar să se respecte cu strictețe prevederile prezentului regulament de urbanism. Condițiile de amplasare a construcțiilor, precum și aspectul exterior ale acestora sunt reglementate precis în R.L.U. întocmit pentru stațiune. La baza acestui regulament stă primul regulament urbanistic al stațiunii, realizat în anul 1941. Ecosistemul Lacului Roșu este o problemă complexă, necesită un studiu și un plan de intervenție. Conform studiului turistic, este nevoie de regândirea strategiilor turistice pentru a asigura sustenabilitatea ecosistemului. Zona este cuprinsă parțial în următoarele Arie Naturale Protejate:

- ROSPA 0018 Cheile Bicazului-Hășmaș;
- ROSCI 0027 Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș (zona cu dezvoltare durabilă).

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Zona duce lipsă de parcări. Există spații destructurate sau cu dezvoltări haotice. Există două zone cu risc de inundabilitate, marcate pe planșele desenate.

**CONCLUZII** Este nevoie de o strategie coerentă pentru dezvoltarea zonei.

**UTR-ul este cuprins în ariile naturale protejate ROSPA0018 - Cheile Bicazului-Hășmaș, ROSCI0027-Cheile Bicazului-Hășmaș și Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș. Se respectă prevederile și regulamentul acestora.**

**Zona este traversat de pârâul Bicaz. Se va respecta prevederile zonei de protecție a cursului de apă de 5 m pe ambele maluri.**

**UTR-ul se află în zona de protecție a drumului DN 12 C. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.**

P.O.T.	30% (pe teren neconstruit)
C.U.T.	1,5 (pe teren neconstruit)
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P +4
H.ATIC	20 m

P.O.T. și C.U.T. fără obiect la vile existente, având în vedere că doar terenul de sub construcții a fost concesionat. La vilele noi, pe teren neconstruit, P.O.T. maxim 30 %, C.U.T. maxim 1,5. Fațada dinspre stradă nu poate să depășească 1/30 din suprafața lotului pe care se construiește. Regimul maxim de înălțime admis: P+4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Construcțiile noi vor fi executate pe bază de P.U.Z., cu suprafețe minime conform legii. În planurile urbanistice zonale pentru integrarea în context și relația cu vecinătățile se va studia o zonă de cel puțin 2,5 ha. Nu se admite funcțiunea de locuințe unifamiliale, colective, temporare, practic de nici-un fel în această zonă, în afara celor existente în prezent. Se acceptă doar funcțiuni care sunt în strictă legătură cu funcțiunea de turism și agrement. Construcțiile necesare pârtiilor de schi, turismului montan, alpinism, salvamont etc. sunt acceptate. Sunt interzise lucrările de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sau care deranjează albia minoră/majoră a pârâului Bicaz, inclusiv zona de protecție a acestuia. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Nu sunt permise autorizarea de garaje independente sau alipite, anexe gospodărești închise. Pentru a veni în sprijinul promenadelor libere în peisaj, nu este permisă nici realizarea de garduri și împrejmuiri. Sunt permise copertine deschise care asigură transparența în peisaj. Clădirile vor utiliza materiale tradiționale, dar vor avea o arhitectură modernă, ancorată în tradiția stațiunii Lacu Roșu. Se acceptă reconstruirea de vile, dar se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele vor avea minimum 40% acoperite cu finisaje din lemn. Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi finalizate din pavaje naturale, sau dale înierbate, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețele betonate sau din pavaje de beton. În amenajarea parcarilor se interzice crearea unor suprafețe mari, monotone, se recomandă folosirea vegetației pentru evitarea intervențiilor străine în peisaj. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza. Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. Mobilierul urban va fi integrat în proiectul de arhitectură, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea stațiunii. Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**În zonele cu risc de inundabilitate se impune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor studii de specialitate și scoaterea de sub inundabilitate în baza avizului A. N. Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Siret.**