

	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>				

**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 pârâului 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 pârâului Belchia vor fi amenajate ca mici squaruri cu arbori și arbuști. 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	conform procesului tehnologic
H. COAMĂ	conform procesului tehnologic
PANTĂ ACOPERIȘ	100% (45°) sau peste
H.STREAȘINĂ	3 m locuințe, 4 m șure

- OBSERVAȚII** Zona cuprinde o mare parte din zona industrială a municipiului Gheorgheni. Subzonele 2 și 3, sunt în vecinătatea pârâului Belchia și păstrează modul de locuire de tip rural, înainte de industrializarea zonei.
- DISFUNCȚIONALITĂȚI** 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.

	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.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** 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	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	P
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
<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:

1. 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.

2. 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 subzona 2	G
-----	---	---	---	---	---	----------------	---

**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																								

COD	A	B subzona 1	C	D	E	F subzona 5, 7	G
-----	---	----------------	---	---	---	----------------------	---

**OBSERVAȚII** Este partea dinspre Lăzarea a orașului, dezvoltată în mare parte în anii 1960-1970 (strada Bălcescu, strada Câmpului, strada Tătarului), respectiv după 1990 (strada Ghindei, și strada Pompierilor. Zona conține un bloc de locuit transformat în pensiune, stadionul de fotbal, patinoarul artificial acoperit. Tot în acest UTR se află și cimitirul evreiesc. Astăzi, populația evreiască a orașului este foarte redusă și cimitirul este utilizat rareori.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Față de caracterul zonei – zonă de locuit – activitățile din subzona 5, în zona fostului sediu al C.A.P. Gheorgheni sunt străine. Nu se recomandă extinderea acestor funcțiuni. În prezent zona stadionului și patinoarului nu poate fi dezvoltată din cauza lipsei de terenuri, astfel este nevoie de cumpărare de terenuri în zonă, sau dezvoltarea pe altă locație.

**CONCLUZII** Se va menține caracterul zonei.

**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 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, parapetii 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 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 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 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
<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	CG	TE	CC	S	C					
FUNȚIUNI EXISTENTE																																			
FUNȚIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE																																			
COD	<b>A</b> subzona 1					<b>B</b> subzona 5					<b>C</b>					<b>D</b>					<b>E</b>					<b>F</b> subzona 2, 4					<b>G</b>				

**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
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	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</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 acces 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, 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,  $H_{streășină} = 3,5$  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.

	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>						

<b>OBSERVAȚII</b>	Zona este cu structura parcelarului caracteristic pentru zecimi, cu accese la apă. Zona este traversată de pârâul Belchia.
<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	Piața agroalimentară blochează varianta de ocolire a traficului greu.
<b>CONCLUZII</b>	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.

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

#### 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, șită 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	CG	TE	CC	S	C		
FUNCȚIUNI EXISTENTE																									
FUNCȚIUNI 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		

**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

**OBSERVAȚII** 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.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Circulația omoară zona, vegetația înaltă din parc îngreunează citirea fațadelor.

**CONCLUZII** Zona va fi tratată cu deosebită responsabilitate din partea tuturor factorilor implicați, aici fiind concentrată moștenirea culturală a orașului.



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**

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.

**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.

	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>																									

  

<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>
------------	-----------------------	----------	----------	----------	----------	-----------------------	----------

**OBSERVAȚII** Este o zonă predominant LM, cu case din anii 1970, respectiv zona jandarmeriei.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** 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.

**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</b> subzona 1			<b>C</b>			<b>D</b>			<b>E</b>			<b>F</b> subzona 2		<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, șiță 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</b> subzona 1	<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	P	CG	TE	CC	S	C	
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 parcellarului 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 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 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 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 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	P	CG
<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.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** -

**CONCLUZII** Se propune abordare coerentă din partea tuturor actorilor implicați.

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.

#### 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

<b>A</b> subzona 2	<b>B</b> subzonele 2, 3	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
-----------------------	----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

**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.

**DISFUNCȚIONALITĂȚI** Sunt construcții în zona de siguranță LEA.

**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. 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	P
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** | -

**UTR-ul este traversat de pârâul Fagul Înalt.**

**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”.

**DISFUNȚIONALITĂȚI** Zona este „inundată” de cabane.

**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.

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”.																															
DISFUNCȚIONALITĂȚI	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 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.**

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	CG	TE	CC	S	C					
FUNCTIUNI EXISTENTE																																			
FUNCTIUNI 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 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, 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.

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, 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. 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.

Zonal este traversat de pâraul 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 irigației 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 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.**

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.

**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.

	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 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**

**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.**

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.

	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 despre suma unor zone mici dispersate, în general cu gospodării. 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																																			

**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 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 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	P	CG	TE	CC	S	C					
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 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 hidrogeologică, amplasarea de abatoare, bazine neetanșe 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 îngrășămintă 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 ariile 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 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.**

**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 pârâu nu este pusă în valoare. Pe malul vestic a Lacului Roșu, în zona confluenței pârâului Licoș cu pârâu Oii și pe malul sudic a pârâului 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 pârâu Oii și de pârâu 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 parcarilor 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).

**DISFUNCTIIONALITĂȚI** 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-CheileBicazului-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 parcărilor 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.**