



Memoriu de prezentare

Beneficiar:	Csata-Székely Attila
Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita str. Mihai Eminescu nr. 33
Titlu proiect:	P.U.Z. în scopul Amenajare teren pentru parcare auto, amplasare 6 chioșcuri și construire restaurant
Amplasament:	jud. Harghita, extravilan mun. Gheorgheni, f.n., postata Nyerges-Magyarósbükk, DN 12C, km. 16+200
Numărul proiectului:	P 113
Data proiectului:	august, 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

3. Introducere

3.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunile propuse de servicii (restaurant cu terasă, cafenea cu terasă, chioșcuri) cu celelalte activități specifice zonei studiate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul. Zona studiată cuprinde terenuri în extravilan, este poziționată în partea nord-estică a teritoriului administrativ al mun. Gheorgheni, în zona pasului Pângărați, adiacent drumului național DN 12C. Zona - la scară largă - are un potențial de dezvoltare sporit datorită poziției favorabile și accesului la DN12C, existând în zonă proiecte de investiții pentru construirea unui hotel de 4 stele, a unui restaurant, pârtii de schi și alte facilități de turism. Situl este format dintr-un singur lot, tăiat în două de drumul național, proprietatea persoanei fizice Csata-Székely Attila. În zona adiacentă terenului există o parcare amenajată, beneficiarul dorește suplimentarea acesteia în funcție de posibilitățile tehnice. Conform Certificatului de Urbanism nr. 134 din 28.05.2020, eliberat de Primăria mun. Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului în extravilan.

Conform prevederilor Legii 350/2001 și Legii 50/1991 autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

Ulterior aprobării Planului General de Urbanism (P.U.G.) pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), aprobate potrivit legii.

În cadrul investiției este preconizată construirea unui restaurant cu terasă, a unei cafenele cu terasă, a unor chioșcuri cu nr. în funcție de posibilitățile tehnice (4 sau 6), amenajarea de parcări în zona drumului național, și a unui turn belvedere.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, categoria de folosință actuală este de fâneață. Loturile sunt poziționate pe un teren cu relief montan, cu pante accentuate. Vegetația este variată, preponderent joasă (fâneață) cu tufișuri și câțiva brazi.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei desenate nr. 02 „SITUAȚIE PROPUȘĂ / REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.

Pentru proiectul faza P.U.Z. se vor solicita avizele cerute în Certificatul de Urbanism, includerea în intravilan se solicită pentru suprafața de 600 mp.

3.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural-urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- reglementarea funcțiunii principale de servicii (restaurant cu terasă, cafenea cu terasă, chioșcuri)
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei, a parcarilor de vehicule și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în extravilanul mun. Gheorgheni, având destinația de teren agricol (fâneață) – prin P.U.Z. se propune încadrarea în intravilan a unei zone de 600 mp., schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru servicii (restaurant cu terasă, cafenea cu terasă, chioșcuri), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 134 din 28.05.2020, eliberat de Primăria mun. Gheorgheni;
- extras CF nr. 51496, nr. cad. 51496, S= 24756 mp;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de s.c. Geoservice s.r.l.;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. mun. Gheorgheni
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate (PUZ Eurolizor srl. Aflat în fază de autorizare;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

4. Stadiul actual al dezvoltării

4.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este în extravilan și se învecinează cu terenuri agricole (fânețe) în extravilan. Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare.

Lotul este amplasat în afara localității, adiacent DN12C (Gheorgheni-Lacu Roșu), într-o zonă în plină dezvoltare. Pasul Pângărați este pe punctul cel mai înalt al drumului național ce leagă municipiul Gheorgheni de stațiunea Lacu Roșu, un popas turistic cu o proveliște copleșitoare spre peisajul montan, și depresiunea Ghiurghiului. Pasul este punctul de pornire și de întâlnire a numeroase trasee turistice, fiind cunoscut cu un reper important pentru populația zonei. În trecut pasul era un punct de oprire, odihnă și schimb pe traseele comerciale dintre Transilvania și Moldova, pe teren se poate observa inclusiv traseul vechii căi ferate pe care se transportau lemnele din zona Lacu Roșu.

În ultimii ani în zonă s-au inițiat proiecte turistice importante, care vizează dezvoltarea turistică, prin construirea unui hotel de 4 stele, a unui restaurant, pârtii de schi și de bob de vară, servicii de agrement.

Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente, introducerea în intravilan a unei suprafețe de 600 mp, pe care se vor realiza construcțiile. În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 2,5 ha teren agricol (fâneață) amplasat în extravilanul mun. Gheorgheni, învecinat cu terenuri agricole - fânețe, neconstruite și construite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

4.2. Analiza situației existente

Regimul economic, tehnic, juridic

- folosința actuală: teren agricol, fâneață;
- destinația: se schimbă conform prescripțiilor P.U.Z.;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.
- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 600 mp, care urmează să fie introdusă în intravilan prin elaborare PUZ, din suprafața totală de 24757 mp
- Pe acest teren nu există rețea de distribuție a energiei electrice (există doar în vecinătatea acestui teren), nu există rețea de distribuție a apei potabile, a canalului menajer și de telefonie, așadar beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului și să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea se vor realiza.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu
- Funcțiuni păstrate: nu sunt

- Funcțiuni propuse: turism, spații comerciale, alte servicii, conform PUZ care se va elabora
- POT și CUT vor fi conform PUZ care se va elabora
- Există suprafețe cu spații verzi, neîngrădite care trebuie menținute în această formă
- În ariile protejate nu sunt permise activități susceptibile care să genereze impact negativ asupra acestora
- Se va introduce interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, care trebuie elaborat unitar, pe toată zona, conform metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-10-2000, emisă de MLPAT și cu respectarea RGU aprobat prin HG 525/1996
- Permisuni: construcții necesare turismului montan, agroturism, comerț
- Terenul se situează în vecinătatea zonei fondului forestier, deci se vor respecta distanțele de protecție fond forestier prevăzute de legislația în vigoare
- Aspectul clădirilor trebuie să urmărescă aspectul arhitectural al zonei, deci materialele utilizate să fie materiale naturale, piatră naturală, lemn masiv natural, eventual țigle, cu finisaj având aspect de material natural
- În incinta imobilului să fie plantați arbori și arbuști care relevă aspectul existenței spațiului verde, nu este permisă realizarea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- Trebuie rezervate terenuri în interiorul incintei pentru parcări auto
- Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Codului Muncii pentru asigurarea însoțirii și pentru prevenirea incendiilor
- Pentru asigurarea normelor de însoțire, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m ($L > H/2 > 3M$)

4.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format dintr-un singur lot (tăiat în două) are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona de extravilan a localității, la pasul Pângărați, adiacent drumului național DN12C care leagă municipiul Gheorgheni de stațiunea Lacu Roșu.

Distanțe față de:

- Mun. Gheorgheni 17 km
- Stațiunea Lacu Roșu 9 km

Aspectul arhitectural este important și reprezentativ, în zonă există un restaurant modern, regim P. Există proiecte pentru investiții turistice de calitate.

4.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief montan, cu înclinare accentuată, cu teren stabil, pe porțiuni construibile. Terenul este în mare parte fără vegetație (fânață), dar există și tufșuri, arbori. Pentru porțiunea care se va introduce în intravilan se va solicita avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Terenul este bun pentru construire, studiul este în fază de lucru.

4.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de drumul național DN12C, drum asfaltat.

4.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (fâneată).

Disfuncționalități:

- lipsa unei strategii de amenajare unitare
- lipsa rețelelor tehnico-edilitare
- lipsa infrastructurii de circulație/parcare

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN12C;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

4.7. Echipare edilitară

În zona studiată, în afară de rețeaua de energie electrică, nu există alte dotări tehnico-edilitare, și nici nu există prevederi de investiții în vederea unor asemenea investiții din partea mun. Gheorgheni. Pe teren se va foră o fântână, alimentarea cu apă se va rezolva din această sursă. Pentru canalizare se va adopta soluția unui sistem propriu, cu bazin vidanjabil.

4.8. Probleme de mediu

Terenul se află în afara ariilor naționale protejate (la aprox. 2 km de Aria Naturală Protejată ROSPA 0033, la aprox. 2,6 km de Parcul Național Cheile Bicazului-Hășmaș), însă se află în zona de protecție cu regim de restricție a pârâului Belchia (sursa de apă pentru captarea Cianod, care asigură apa potabilă a municipiului Gheorgheni) și în zona de protecție cu regim de restricție a pârâului Bicaz (sursa de apă pentru captarea Lacu Rosu, care asigură apa potabilă a stațiunii), la limita zonelor, la distanțe semnificative de captări.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este sensibilă, trebuie păstrat un echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

În activitățile de servicii și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă se va realiza din sursă captată, iar canalizarea se va racorda la un bazin vidanjabil etanșeizat. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta în șanțuri și se vor scurge în direcția văii, pe terenurile agricole din zonă.

4.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată **se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru servicii, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică

5.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă servicii;
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate, calitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

5.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Gheorgheni analizează contextul la scara localității, precizează posibilitățile de dezvoltare pentru zonă și prevede condiții pentru investiții. Zona studiată se află în extravilan, astfel există interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-10-2000, emisă de MLPAT și cu respectarea RGU aprobat prin HG 525/1996

În consecință, în baza prevederilor PUG, prin cele specificate în C.U. emis de mun. Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunea de servicii.

5.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Datorită situării în contextul natural și geografic se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe imaginea peisajului, se va acorda o atenție deosebită încadrării în context.

5.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil va fi asigurat de pe drumul național DN12C, în funcție de posibilitățile tehnice beneficiarul dorește amănajarea unor parcări în lungul drumului național.

În interiorul lotului se propun căi de circulație mixtă (pietonală și auto, cărări).

5.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă cu funcțiune de servicii

Prin proiect se preconizează construirea unui restaurant cu terasă, o cafenea cu terasă, chioșcuri, cu regim de înălțime maxim D+P+M, a unui turn belvedere cu amenajările aferente. Construcțiile vor avea caracter definitiv.

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Bilanț teritorial se va detalia după obținerea avizului de oportunitate.

P.O.T. max = 10%; C.U.T. max = 0,6; Regim max. de înălțime = D+P+M;

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 10%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,6.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele P.U.Z., reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre est, nord și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile, fânețe) – pe care se pot amplasa în viitor construcții rezidențiale, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin scara intervențiilor, volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Sursele de alimentare cu energie electrică vor fi rezolvate prin racordare la rețeaua locală existentă. În zona studiată nu există utilități și posibilitate de racordare la sistemul local de apă potabilă și canalizare. Pe baza informațiilor primite de la organele competente ale administrației publice locale, la această oră nu există ale prevederi de investiții - nici pe termen lung privind dezvoltarea în zonă a acestor sisteme.

Alimentarea cu apă: - se va realiza din sursă proprie (fântână forată).

Canalizarea apelor uzate menajere: - se va rezolva individual, cu racord la un bazin vidanjabil etanșeizat, care se va vidanja periodic pe bază de contract, materialul fiind transportat la stația de epurare a localității.

Încălzirea: - se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică: - se va racorda la rețeaua locală existentă.

Canalizarea apelor pluviale: - se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în șanț, conducându-le spre terenurile agricole existente în zonă.

Colectarea deșeurilor menajere: - se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeurii menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

5.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se va acorda o atenție deosebită integrării în context, totodată se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

5.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona acceselor, a parcarilor și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 24757 mp, aflată în proprietatea privată a beneficiarului. În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a loturilor în funcție de principiile urmărite, menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejmuiri ușoare din materiale naturale sau gard viu.

6. Concluzii – măsuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni
august, 2020

