



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr.82/2021
privind aprobarea Planului Urbanistic
Zonă de servicii turistice, agrement și sport



Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de 17 iunie 2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.8249/2021 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Referatul de specialitate nr.8253/2021 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Procura specială - Încheiere de autentificare nr.1806/2021, Biroul Individual Notarial Pop Miorița-Nicoleta din Gheorgheni,
- Planul Urbanistic Zonal, Zonă de servicii turistice, agrement și sport - Proiectant general S.C. Arhitectura S.R.L. din Miercurea-Ciuc, Proiect nr.1562/2019 - beneficiar: S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.;
- Adresa nr.463/2021 a Direcției Județene pentru Cultură Harghita
- Avizul nr.233/2021 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale - pentru introducerea în intravilan a terenurile agricole cu suprafața de 15.214,54 mp, din terenul cu suprafața totală de 15.500, mp, în baza studiului urbanistic PUZ,
- Adresa nr.A18/2020 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, ANIF - Filiala Teritorială de îmbunătățiri funciare Harghita - ref. Proiectare Plan Urbanistic Zonal,
- Adresa nr.5601/2020 a Administrației Bazinale de Apă Siret, Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț,
- Avizul nr.7/2020, privind încadrarea terenului în clase de calitate - Oficiul de studii pedologice și agrochimice Harghita
- Avizul nr. 5/22.04.2020, respectiv Avizul nr.12/2021, rectificarea Avizului nr.5/2021, al arhitectului șef al Județului Harghita - pentru elaborarea PUZ - Zonă de servicii turistice, agrement și sport,
- Notificarea nr.2751/127/C/2020 a Direcției de Sănătate Publică Harghita,
- Adresa nr.514/2020 a S.C. Gospodărire Orășenească S.A. Gheorgheni,
- Avizul de amplasament favorabil nr.70502012743/2020 emis de SDEE Transilvania Sud - Birou Acces la rețea,
- Decizia de încadrare nr.51/2020, respectiv Adresa nr.4074/2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Avizul nr.293/2020 al Comisiei tehnice de avizare - Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri
- Raportul informării și consultării publicului nr.9316/2020, privind realizarea PUZ pentru Zonă de servicii turistice;
- Avizul prealabil de oportunitate nr.4197/2020 al Municipiului Gheorgheni,
- Certificatul de urbanism nr.298/2019, emis în scopul: Proiectare P.U.Z.
- Autorizația de construire nr.53/12.06.2019,
- H.C.L. nr.137/2018, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni și a Regulamentului Local de Urbanism aferent,
- H.C.L. nr. 20/2012, privind aprobarea „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”



Văzând avizul *Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului, turism, agricultură* – constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni,

În conformitate cu prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art.47, art.47¹ din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- art.92, alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.5², alin. (2) din O.U.G. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991,
- H.G. nr.525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, *Zonă de servicii turistice, agrement și sport*, amplasament teren extravilan cu suprafața totală de 434.713,00 mp, situat în municipiul Gheorgheni, zona postata Nyírcsutak, postata Magosbükk, postata Nyerges Magyarosbükk, județul Harghita, Proiect nr.1562/2019, proiectant general S.C. Arhitectura S.R.L. din Miercurea-Ciuc, beneficiar: S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L. – Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

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

- a) C.F. nr.51873 Gheorgheni, nr. cad. 51873, suprafața de teren 66.271 mp, postata Nyerges Magyarosbükk, proprietar: Balazs Csongor
- b) C.F. nr.51874 Gheorgheni, nr. cad. 51874, suprafața de teren 541 mp, postata Nyerges Magyarosbükk, proprietar: Balazs Csongor
- c) C.F. nr.55310 Gheorgheni, nr.top 23102/2, 23102/3, 23102/4, 23102/6, suprafața de teren 344.881 mp, postata Nyírcsutak, proprietari: Balazs Csongor și Kollo Eva,
- d) C.F. nr.52683 Gheorgheni, nr.cad.1073, suprafața de teren 5.000 mp, postata Magosbükk: proprietari: Balazs Csongor și Kollo Eva,
- e) C.F. nr.52713 Gheorgheni, nr.cad.1071, suprafața de teren 7.100 mp, postata Magosbükk: proprietari: Balazs Csongor și Kollo Eva,
- f) C.F. nr.52714 Gheorgheni, nr.cad. 52714, suprafața de teren 5.500 mp, postata Magosbükk: proprietari: Balazs Csongor și Kollo Eva,
- g) C.F. nr.52682 Gheorgheni, nr.cad.52682, suprafața de teren 5.420 mp, postata Magosbükk: proprietari: Balazs Csongor și Kollo Eva,

Art.2 – Se aprobă introducerea în intravilanul Municipiului Gheorgheni a terenului agricol cu suprafața totală de 15.500,00 mp din care:

1) Suprafața de 15.214,54 mp, categoria de folosință pajiști permanente, teren liber de construcții, clasa de calitate a V-a, situat în extravilanul Municipiului Gheorgheni, județul Harghita, potrivit Avizului nr.233/28.05.2021 a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, identificate în Planul de situație, anexa nr.2 la prezenta, părți ale suprafețelor înscrise în:

- a) C.F. nr.52713 Gheorgheni, nr.cad.1071 – 200,00 mp din terenul cu suprafața totală de 7.100 mp;
- b) C.F. nr.52683 Gheorgheni, nr.cad.1073 – 2.500,00 mp din terenul cu suprafața totală de 5.000 mp;
- c) C.F. nr.51873 Gheorgheni, tarla nr.1 parcela nr.1, nr. cad. 51873 – 8.244,00 mp din terenul cu suprafața totală de 66.271 mp,

- d) C.F. nr.52682 Gheorgheni, nr.cad.52682 – 1.000,00 mp din terenul cu suprafața totală de 5.420 mp
 - e) C.F.nr.55310 Gheorgheni, nr. top 23102/2, 23102/3, 23102/4, 23102/6 – 3.270,54 mp din terenul cu suprafața totală de 344.881 mp.
- 2) Suprafața de 285,46 mp teren cu construcții provizorii edificate potrivit autorizației de construire nr.53/12.06.2019, parte a imobilului înscris în C.F. nr.52682 Gheorgheni, nr.cad.52682.

Art.3 – Termenul de valabilitate a *Planului Urbanistic Zonal – Zonă de servicii turistice, agrement și sport*, Proiect nr. nr.1562/2019 – este de 10 (zece) ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: Primarul Municipiului Gheorgheni, arhitectul șef și Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Art.5 – Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) arhitectului șef, respectiv *Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, Consiliului Județean Harghita, respectiv S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L, prin grija *Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu*, din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- e) *Serviciului financiar, impozite și taxe locale* din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Gheorgheni, la data de 17 iunie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Máyer Róbert

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Selyem-Hideg Norbert-Vencel



Anexa nr. 1
la HCL-82/2021

s.c. ARHITECTURA s.r.l. MIERCUREA CIUC, str. ZÖLD PÉTER nr 19, jud. HARGHITA tel. 0744 593 694



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII TURISTICE, AGREMENT ȘI SPORT

BENEFICIAR: S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1562/2019

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.
Amplasament	mun. GHEORGHENI, postata NYÍRCSUTAK, postata MAGASBÜKK, postata NYERGES MAGYAROSBÜKK, jud. Harghita
Inițiator	S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.
Beneficiar	S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	Aprilie 2020

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Gheorgheni, conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Gheorgheni nr. 137/2018. Zona studiată este situată pe partea stânga și dreapta a drumului național DN12C, pe direcția Lacu Roșu.

C.F.	nr. cad./ nr. topo.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
52713	1071	7100.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52714	52714	5500.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52683	1073	5000.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52682	52682	5420.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
51873	51873	66271.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
51874	51874	541.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
55310	23102/2 23102/3 23102/4 23102/6	344881.00 mp	pășune	necunoscut	Köllő Éva, Balázs Csongor

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice, agrement și sport.

Documentația a fost inițiată de S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L. ca urmare a cerinței

condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 298 din data de 12.11.2019 eliberat de Municipiul Gheorgheni.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- introducerea în intravilan a unei suprafețe de 15 214.54 mp;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări.
- integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;
- măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPI – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- P.U.G. al Municipiului Gheorgheni aprobat cu H.C.L. nr. 137/2018;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată are o suprafață de **434 713,00 mp**, teren aflat în extravilanul Municipiului Gheorgheni, zona postata Nyírcsutak, postata Magasbükk și postata Nyerges Magyarosbükk. Pe terenul studiat există o clădire cu regim de înălțime de parter și etaj parțial, autorizată cu autorizația nr. 53/12.06.2019 în suprafață de 280.46 mp. Sunt executate 5 stâlpi de susținere pentru teleschi în suprafață de 5 mp.

Zona studiată este delimitată de:

- | | |
|-----------|--------------------|
| - la nord | – zonă împădurită; |
| - la est | – zonă împădurită; |
| - la sud | – zonă împădurită; |
| - la vest | – zonă împădurită; |

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată are o suprafață de **434 713,00 mp**, teren aflat în extravilanul Municipiului

Gheorgheni, zona postata Nyírcsutak, postata Magasbükk și postata Nyerges Magyarosbükk.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

2.3.1. GEOMORFOLOGIA ZONEI ȘI MORFOLOGIA TERENULUI este dominată de relieful undulat din zona montană aflată la E de Gheorgheni. În zona amplasamentului terenul este cu coborâre moderată spre S/SV spre valea pâraului Vereskölök, are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Altitudinea medie amplasamentului față de nivelul mării $\approx 1060-1075$ m.

2.3.2. GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic zona cercetată se încadrează în zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali.

Aranjamentul structural-tectonic al formațiunilor geologice din regiune este extrem de complicat, fiind reprezentate atât de formațiunile Pânzei Bucovinice, cât și ale Pânzei de Hăghimaș.

Seriile cristalofiliene, metamorfice, aparțin în exclusivitate Pânzei Bucovinice, sunt reprezentate prin micașisturi cu muscovit și biotit, paragnaise cu biotit și granat, gnaise oculare albe, gnaise cuarțo-feldspatice, șisturi cuarțitice cu muscovit și biotit, amfibolite, granodiorite (Seria de Bretila-Rarău), roci amfibolice și marmore (Seria de Rebra), filite cloritoase, sericitoase sau grafitoase, roci porfirogene, cuarțite negre (Seria de Tulgheș).

Rocile sedimentare se dezvoltă atât în Pânza Bucvinică cât și în Pânza de Hăghimaș, având vârsta Triasic- Cretacic inf.

Seria sedimentară începe cu un pachet relativ subțire (5 – 30 m) de depozite detritice: conglomerate și gresii dure colțuroase, peste care dezvoltă dolomite masive cenușii-gălbui asociate cu jaspuri și calcare, calcare grezoase cenușii, calcare oolitice, calcare conglomeratice. Jurasicul superior-Cretacicul inferior este alcătuită dintr-o stivă masivă calcaroasă care depășește 600 m grosime, reprezentată prin calcare masive alb-gălbui sau cenușii deschise, pseudo-oolitice sau brecioase (calcirudite), calcare oolitice roșii, și brecii calcaroase formate din calcare albe cu matrice albicioasă sau roșcată. La partea superioară a masei de calcare se dezvoltă calcare urgoniene cu pahiodonte: calcare brecioase (calcirudite) roșii și cenușii, precum și calcare pseudo-oolitice cenușii-gălbui, masive.

Peste formațiunile geologice foarte variate descrise, la suprafață se dezvoltă depozite deluviale de pantă, formate din elemente calcaroase incluse într-o masă argiloasă, prăfoasă, fin nisipoasă.

Depozitele aluvionare din lunca r. Bicăz și ai pâraurilor din zonă sunt alcătuite dintr-un amestec nesortat de pietrișuri și nisipuri, în care predomină elementele constituite din calcare, cu un grad de rulare puțin avansat.

2.3.3. HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA ZONEI

Principala arteră hidrografică este râul Vereskölök cu . Celelalte cursuri de apă cu caracter semipermanent sau torențial sunt tributare acestui pârau.

Apele freatice sunt cantonate în depozitele aluvionare ale pâraului și ale pâraurilor afluate, având un nivel variabil în funcție de regimul precipitațiilor, debitul râului și al pâraurilor, exceptând zonele apropiate de albia pâraului unde apele pot fi interceptate la adâncimea de $\approx 1,00$ m.

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Din punct de vedere morfologic, în zona amplasamentului morfologia terenului este cu denivelări și pante variabile, fiind fără accidente naturale sau artificiale, stabilitatea

amplasamentului actual fiind asigurată, are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Forajul executat a interceptat următoarele formațiuni geologice:

F1 în amonte de DN 12 C

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
1,10	1,10	Fără apă	Pietriș, bolovăniș, blocuri în proporții variabile cu nisip slab argilos, mediu îndesat	290
5,00	3,90		Pietriș, bolovăniș, blocuri (calcar alterat) cu nisip, mediu îndesat-îndesat	350

F2 în aval de drumul DN 12 C (foraj executat în 2013)

0,10	0,10	NH 2,00	Sol vegetal	kPa
0,90	0,80		Pietriș cu nisip argilos în interspații, mediu îndesat	180
5,00	4,10		Nisip, pietriș, bolovăniș, blocuri în proporții variabile (depozite aluvionare ale pârâului Veresloka), de îndesare medie	250-350

Apele freatice nu au fost interceptate în foraj până la adâncimea cercetată.

2.3.5. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ, conform STAS-6054-85 pentru zona Gheorgheni – Lacu Roșu este egală cu -1,10 m .

2.3.6. SEISMICITATEA ZONEI: Conform Normativ P100-1-2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului $a_g = 0,15$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.3.7. TERENURILE în care se vor executa săpături, se încadrează conform normativului TS din 1981, după următorul tabel:

<i>Denumirea rocii</i>	<i>Categorie de teren după modul de comportare la săpat</i>	
	<i>manual</i>	<i>mecanic</i>
Pământ vegetal	ușor	I
Praf argilos	mijlociu	I
Argilă prăfoasă, argilă	mijlociu	II
Argila nisipoasă	tare	I
Nisip	usor	II
Nisip argilos	mijlociu	I
Nisip prăfos	mijlociu	I
Pietriș cu bolovăniș colmatat cu nisipuri argiloase și argile nisipoase	foarte tare	III
Marnă	foarte tare	III
Roci stâncoase	foarte tare	III

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni. Amplasamentul studiat este accesibil din drumul DN12C. Amplasamentul se afla la borna kilometrica 16+344 km, la intersecția cu DJ 125.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului, adiacent DN12. Conform extrasele de cărți funciare zona studiată are o suprafață de **434 713,00 mp**.

Principalele disfuncțiuni:

- terenul este nereglementat urbanistic;
- acces neamenajat;
- regulament local de urbanism.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Construcții	285.46 mp	0.07 %
Teren liber	434427.54 mp	99.93 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.07 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirea existentă în zona studiată este racordată la o rețeaua locală de apă potabilă și canalizare menajeră și la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: pe terenul studiat există o clădire cu regim de înălțime de parter și etaj parțial. Situația actuală se va schimba într-un mod însemnat;
- existența riscurilor naturale și antropice: nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în timpul executării forajelor geotehnice;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme, care să efecteze mediul înconjurător.

2.8. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice, agrement și sport;
- asigurarea utilităților necesare prin realizarea unei rețele locale de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și racordarea la rețeaua electrică existentă de joase tensiune din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafețele de teren și dovedește deținerea legală a acestora.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare.

Construcțiile proiectate în amonte de DN 12 C, punct de informare, sală de așteptare, casă de bilete, grup sanitar, se recomandă a fi fondate pe fundații directe și continue, pe pietriș, bolovăniș, blocuri (calcar alterat) cu nisip, mediu îndesat-îndesat luând în considerare o presiune convențională de bază $\pm P_{conv} = 350$ kPa adâncimea de fundare minimă este $D_{f_{min}} = -1,30$ m.

Construcțiile proiectate în aval de DN12 C, se recomandă a fi fondate pe fundații directe și continue, pe stratele aluvionare formate din nisip, pietriș, bolovăniș eventual blocuri în proporții variabile, de îndesare medie luând în considerare o presiune convențională de bază $\pm P_{conv} = 200-250$ kPa.

Condiții speciale și recomandări pentru fundare în amonte:

Având în vedere că roca de bază formată din pietriș, bolovăniș, blocuri (calcar alterat) cu nisip, mediu îndesat-îndesat poate apărea chiar la suprafață în anumite zone, se va lua în calcul că săparea fundațiilor continue va fi foarte dificilă cu excavare obișnuită.

Săparea fundațiilor continue până la adâncimea impusă de limita de îngheț va fi foarte dificilă sau chiar imposibilă fără derocare piconizată sau cu explozibil variantă care este periculoasă având în vedere stabilitatea incertă a carierei abandonate din amonte.

Din aceste cauze se recomandă câteva variante alternative pentru fundare.

Varianta 1: Săparea la o adâncime peste cea impusă de limita îngheț evitând pe cât posibil atingerea nivelului blocurilor masive calcaroase și implicit ridicare cotei 0 a terenului în jurul clădirilor.

Această variantă are dezavantajul că va necesita mult material de împrumut pentru ridicarea cotei din jurul clădirilor și poate influența proiectul privind sistematizarea terenului.

Varianta 2: Construcțiile care se pare că vor fi de dimensiuni modeste se pot funda indirect prin intermediul a 4 grupuri de micropiloți de mică adâncime incastriți în stratul de bază stâncos. Micropiloții se vor lega printr-un radier care va forma colțurile clădirii. Iar radierele se vor lega prin grinzi de echilibrare, care vor forma structura de rezistență a pereților.

Avantajele acestei metode ar fi că cheltuielile cu derocarea se vor reduce la minim ceea ce compensează cheltuielile cu forarea micropiloților, cantitatea de beton folosit este semnificativ mai mică comparativ cu fundații continue și nu va fi necesară ridicare cotei 0 din jurul clădirilor.

Varianta 3: Clădirile se pot funda pe fundații directe izolate care se vor lega între ele cu grinzi de beton armat. Săparea fundațiilor izolate se poate face combinat cu săpare mecanizată și piconizată dar dimensiunile săpăturilor sunt mult reduse comparativ cu fundațiile continue.

Varianta optimă de fundare privind raportul optim preț/siguranță va fi aleasă de proiectantul general pe baza datelor oferite de prezentul studiu geotehnic

Se va evalua starea carierei abandonate printr-o expertiză pentru verificarea stabilității versantului derocat parțial, pentru a prevenii desprinderea de blocuri mari din peretelile cu taluz mare al fostei cariere.

În caz de nevoie pentru prevenirea desprinderilor de blocuri și deplasarea lor necontrolată spre aval punând în pericol integritatea turiștilor, se va avea în vedere fixarea unei plase de sârmă rezistente tensionată cu contragreutăți la partea inferioară pe versantul derocat.

Pentru proiectare se recomandă următorii coeficienți geotehnici de calcul pentru stratele deluviale formate din pietriș, bolovăniș, blocuri în proporții variabile cu nisip slab argilos, mediu îndesat (date specifice pentru fiecare foraj în parte se regăsesc în fișele forajelor)

- $\gamma = 17,90 \text{ kN/m}^3$ – greutate volumetrică în stare naturală;
- $\phi = 40^\circ$ – unghiul de frecare internă;
- $c = 0 \text{ kPa}$ – coeziunea;
- $P_{\text{conv}} = 290 \text{ KPa}$ – presiunea convențională de bază;
- $\mu = 0,50$ – coeficient frecare dintre fundație – teren
- $\nu = 0,27$ – coeficientul lui Poisson.

Pârția de săniuș se va realiza pe traseul optim de pe amplasament prin nivelarea corespunzătoare a morfologiei variabile a terenului natural

Parcarea se va realiza conform normativelor în vigoare în zona cea mai recomandată de accesibilitate și relief. După nivelarea spațiului destinat parcării se va face o uniformizare cu sorturi de balast și piatră spartă compactat în trepte peste care opțional dar recomandat se va așterne îmbrăcăminte de asfalt

Dacă se proiectează construcții în zonele cu pantă accentuată se vor lua măsuri necesare pentru asigurarea stabilității taluzului natural iar pereții clădirilor spre amonte se vor face din beton armat preluând astfel rolul unui zid de sprijin.

Corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/ 2-85, pe baza fișei de foraj anexate.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical. Ultimul strat, în grosime de 0,2 m, nu va fi decapat decât înainte de turnarea fundațiilor.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului PUZ, zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor clădiri cu funcțiunea de servicii turistice, agrement și sport.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Ținând cont de condițiile de amplasament nu se justifică realizarea de spații verzi publice.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă de servicii turistice, agrement și sport.

Beneficiarul lucrării este S.C. EUROLIZOR S.R.L.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru funcțiuni de servicii turistice, agrement și sport.

Suprafața terenului studiat este **434 713,00 mp.**

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Construcții	285.46 mp	0.07 %
Teren liber	434427.54 mp	99.93 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.07 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Suprafață rămasă în extravilan	419498.46 mp	96.50 %
Fânață în extravilan	413778.46 mp	95.18 %
Teren pentru extinderea străzii	5720.00 mp	1.32 %
Suprafață introdusă în intravilan cu funcțiunea de servicii turistice, agrement și sport	15214.54 mp	3.50 %

Indici urbanistici:

Nr. zona	Denumirea zonei	Suprafața teren	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim de înălțime	Înălțimea maximă față de teren amenajat
2	alimentație publică	1000.00 mp	50.00 %	0.80	P+1Eparțial	7.00 m
3	Ski-bar	260.00 mp	50.00 %	2.00	D+P+2E/P+3E	15.00 m
4	stație plecare bob	200.00 mp	80.00 %	1.60	D+P/P+1E	7.00 m
5	hotel	2500.00 mp	70.00 %	3.20	D+P+6E+M	30.00 m
6	hotel	1270.54 mp	75.00 %	3.50	D+P+6E+M	30.00 m
7	căsuțe de cazare	3624.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
8	căsuțe de cazare	3840.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
10	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (îngropat)	
11	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (îngropat)	
13	casa pompelor	20.00 mp	100.00 %	1.00	P	3.00 m
14	captare apă de suprafață	1000.00 mp	60.00 %	0.60	P	3.00 m
15	fundații structuri de susținere	500.00 mp	100.00 %	1.00		
Total		15214.54 mp				

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în extravilanul Municipiului Gheorgheni. Zona studiată va fi echipată cu dotări edilitare după cum urmează:

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin soluții locale, prin captare și depozitare.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate prin stații de epurare biologice și deversate în râul existent. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran prin extinderea rețelei existente.

3.5.4. Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea rețelei existente.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Încălzirea construcțiilor se va realiza din centrale termice proprii, amplasată în interiorul clădirii.

3.5.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată în santuri deschise și dirijată natural.

3.5.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua stație de epurare biologică;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile special amenajate.

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluare, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici și chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi: aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calității solului va consta în urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor amenaja incinte și se vor planta arbori și arbuști în zone verzi.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua locală de apă potabilă și canalizare menajeră și la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de **434 713,00 mp.** care este compus din șapte parcele aparținând persoanelor fizice conform tabelului de mai jos :

C.F.	nr. cad./ nr. topo.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
52713	1071	7100.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52714	52714	5500.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52683	1073	5000.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52682	52682	5420.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
51873	51873	66271.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
51874	51874	541.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
55310	23102/2 23102/3 23102/4 23102/6	344881.00 mp	pășune	necunoscut	Köllő Éva, Balázs Csongor

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață de **434 713,00 mp** și este compusa din șapte parcele.

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni având posibilitate de acces auto pe DN12C cu posibilitatea de racordare parțială la rețele tehnico-edilitare și la rețelele locale.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic. Regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse va fi de :
conform planșei **A-03 – Reglementări urbanistice.**

Nr. zona	Denumirea zonei	Suprafața teren	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim de înălțime	Înălțimea maximă față de teren amenajat
2	alimentație publică	1000.00 mp	50.00 %	0.80	P+1Eparțial	7.00 m
3	Ski-bar	260.00 mp	50.00 %	2.00	D+P+2E/P+3E	15.00 m
4	stație plecare bob	200.00 mp	80.00 %	1.60	D+P/P+1E	7.00 m
5	hotel	2500.00 mp	70.00 %	3.20	D+P+6E+M	30.00 m
6	hotel	1270.54 mp	75.00 %	3.50	D+P+6E+M	30.00 m
7	căsuțe de cazare	3624.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
8	căsuțe de cazare	3840.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
10	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (îngropat)	
11	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (îngropat)	
13	casa pompelor	20.00 mp	100.00 %	1.00	P	3.00 m
14	captare apă de suprafață	1000.00 mp	60.00 %	0.60	P	3.00 m
15	fundații structuri de susținere	500.00 mp	100.00 %	1.00		
Total		15214.54 mp				

Se vor asigura un spatiu de parcare pentru autoturisme și autobuze lângă DN12C.

Împreună cu realizarea construcțiilor se vor executa lucrările exterioare, amenajarea incintei și realizarea rețelilor tehnico-edilitare.

Reglementările propuse în Planul Urbanistic Zonal vor fi ținute în vedere la realizarea investițiilor propuse.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert M

Întocmit:
arh. László Beáta

REGULAMENT DE URBANISM

aferent

ZONEI DE SERVICII TURISTICE, AGREMENT ȘI SPORT

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „zonă de servicii turistice, agrement și sport” parcelele cu nr. cad. conform următorului tabel:

C.F.	nr. cad./ nr. topo.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
52713	1071	7100.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52714	52714	5500.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52683	1073	5000.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
52682	52682	5420.00 mp	pășune	extravilan	Köllő Éva, Balázs Csongor
51873	51873	66271.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
51874	51874	541.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
55310	23102/2 23102/3 23102/4 23102/6	344881.00 mp	pășune	necunoscut	Köllő Éva, Balázs Csongor

Parcelele se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP011-97 – MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, Direcția coordonare cercetare științifică și reglementări tehnice pentru construcții;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal - zonă de servicii turistice, agrement și sport - se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Gheorgheni, județul Harghita.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei și este prezentată în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni.

Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Municipiul Gheorgheni va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

În zona studiată nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În zonă nu există clădiri monument istoric, cu valoare de patrimoniu sau zone protejate.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de

construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgerile torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Unitățile care adapostesc funcțiuni de servicii turistice se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Având în vedere că roca de bază formată din pietriș, bolovăniș, blocuri (calcar alterat) cu nisip, mediu îndesat-îndesat poate apărea chiar la suprafață în anumite zone, se va lua în calcul că săparea fundațiilor continue va fi foarte dificilă cu excavare obișnuită.

Săparea fundațiilor continue până la adâncimea impusă de limita de îngheț va fi foarte dificilă sau chiar imposibilă fără derocare piconizată sau cu explozibil variantă care este periculoasă având în vedere stabilitatea incertă a carierei abandonate din amonte.

Din aceste cauze se recomandă câteva variante alternative pentru fundare în studiul geotehnic.

Expunerea la riscuri tehnologice

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort, unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Unitățile care adapostesc funcțiuni de servicii turistice se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Zona studiată este traversată de o linie aeriană de 20 kV pentru care s-a instituit o zonă de protecție de 24 m, nu există riscuri tehnologice.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În vecinătatea amplasamentului studiat exista rețea de alimentare cu energie electrică. Asigurarea cu apă potabilă, cu canalizare menajeră și încălzire se vor rezolva local.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

Utilizările admise și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Conform P.U.G.-ului aprobat, zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni.

Prin prezentul P.U.Z. zona studiată va fi reglementată din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii turistice, agrement și sport .

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul Municipiul Gheorgheni. La nivelul terenului studiat în suprafață de **434 713,00 mp** s-a stabilit următoarea zonă funcțională: **ZONĂ DE SERVICII TURISTICE, AGREMENT ȘI SPORT.**

3.2 Utilizări admise

- structuri de primire turistică: hoteluri, moteluri, pensiuni, vile, campinguri;
- dotări și echipamente ce corespund ca funcțiuni de agrement;
- restaurante, terase amenajate pentru comerț;
- alimentație publică și mic comerț pentru turism;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- zone verzi amenajate;
- alei pietonale;
- căi de accese carosabile și parcaje;
- rețele tehnico-edilitare.

În cadrul zonei studiate s-au stabilit următoarele zone funcționale, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*:

Nr. zona	Denumirea zonei
1	zonă de parcare
2	alimentație publică
3	ski-bar
4	stație plecare bob
5	hotel
6	hotel
7	căsuțe de cazare
8	căsuțe de cazare
9	bazin de apă
10	rezervoare de apă
11	rezervoare de apă
12	parc de distracții pentru copii/pac fitness
13	casa pompelor
14	captare apă de suprafață

3.3 Utilizări admise cu condiții

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.4 Utilizări interzise

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 3.2 și 3.3;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrice a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), coșuri de fum sau de ventilație, bennere, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care s-a asigurat accesul la drumul public direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Zona studiată este accesibilă din DN12C. Construcțiile se pot amplasa în interiorul zonei de construibilitate conform *planșei A-03 – Reglementări urbanistice*. Regimul de aliniere este limita de construibilitate.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A.

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Gheorgheni și nu se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se pot amplasa în interiorul zonei de construibilitate - conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice*.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenul care nu este ocupat cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de

- numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență;
- Zonas studiată este accesibilă la din DN12C și DJ123.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran.

Alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin soluții locale, prin captare și depozitare.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate prin stații de epurare biologice și deversate în râul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la un post de transformare propus. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al

construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice

Construcții care vor fi încălzite, vor avea centrală termică proprie care va fi înglobată în construcția.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică.

4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a terenului, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Nr. zona	Denumirea zonei	Regim de înălțime	Înălțimea maximă față de teren amenajat
2	alimentație publică	P+1Eparțial	7.00 m
3	ski-bar	D+P+2E/P+3E	15.00 m
4	stație plecare bob	D+P/P+1E	7.00 m
5	hotel	D+P+6E+M	30.00 m
6	hotel	D+P+6E+M	30.00 m
7	căsuțe de cazare	P	6.00 m
8	căsuțe de cazare	P	6.00 m
10	rezervoare de apă	S (îngropat)	
11	rezervoare de apă	S (îngropat)	
13	casa pompelor	P	3.00 m
14	captare apă de suprafață	P	3.00 m

Aspectul exterior al construcției

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se va evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de turism, agrement și sport;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

b) Recomandări:

- Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambientale ale cadrului natural, față de repere de interes).
 - Paramentul va fi finisat conform tradiției locale. Se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
 - Tâmplăria se va executa din lemn, aluminiu sau PVC;
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; se admit confecții metalice aparente numai ca element de structură anumitor părți de construcții.
 - Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă sau terasă.
 - Învelitorile vor fi realizate din materiale tradiționale: materiale ceramice. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori vibrante; dacă se va folosi tablă sau șindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis, antrațit sau cărămiziu (nu roșu sau bordo – vișiniu).
-
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
 - Sunt interzise: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparent, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Nr. zona	Denumirea zonei	Suprafața teren	P.O.T. max	C.U.T. max
2	alimentație publică	1000.00 mp	50.00 %	0.80
3	Ski-bar	260.00 mp	50.00 %	2.00
4	stație plecare bob	200.00 mp	80.00 %	1.60
5	hotel	2500.00 mp	70.00 %	3.20
6	hotel	1270.54 mp	75.00 %	3.50
7	căsuțe de cazare	3624.00 mp	20.00 %	0.20
8	căsuțe de cazare	3840.00 mp	20.00 %	0.20
10	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00
11	rezervoare de apă	500.00 mp	100.00 %	1.00
13	casa pompelor	20.00 mp	100.00 %	1.00
14	captare apă de suprafață	1000.00 mp	60.00 %	0.60
15	fundații structuri de susținere	500.00 mp	100.00 %	1.00
Total		15214.54 mp		

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Se vor asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Se vor amenaja două zone pentru parcare, adiacent DN12C, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- În cadrul zonei studiate sunt indicate distinct zonele de construibilitate pentru diferitele funcțiuni, amplasamentul beneficiază de un cadru natural deosebit, nu considerăm necesar stabilirea de zone verzi în cadrul zonelor de construibilitate.

Împrejurimi

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit;
- Ținând cont de caracterul pavilionar și deschis al funcțiunilor propuse nu considerăm necesare îngrădirea zonelor funcționale. În ideea în care se dorește împrejurirea un anumite zone aceasta se va face cu împrejurire transparentă dublată cu gard viu.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care autoritatea locala are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului.

4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Suprafață rămasă în extravilan	419498.46 mp	96.50 %
Fâneață în extravilan	413778.46 mp	95.18 %
Teren pentru extinderea străzii	5720.00 mp	1.32 %
Suprafață introdusă în intravilan cu funcțiunea de servicii turistice, agrement și sport	15214.54 mp	3.50 %

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

După aprobarea prezentului proiect cu H.C.L. zona în suprafata de 15 214.54 mp va intra în intravilanul Municipiului Gheorgheni ca și trup la P.U.G.

Șef proiect:
arh. Albert I

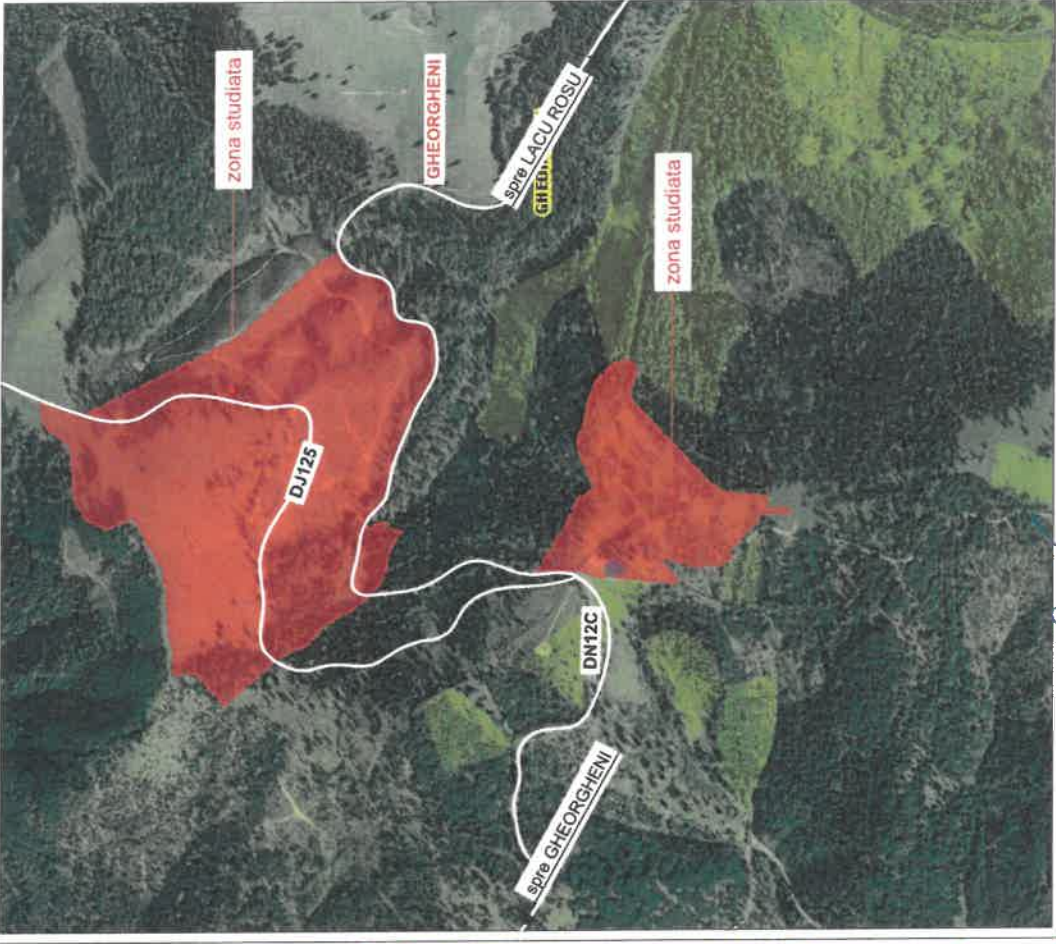
Întocmit
arh. László Beáta

Data: 28.04.2020





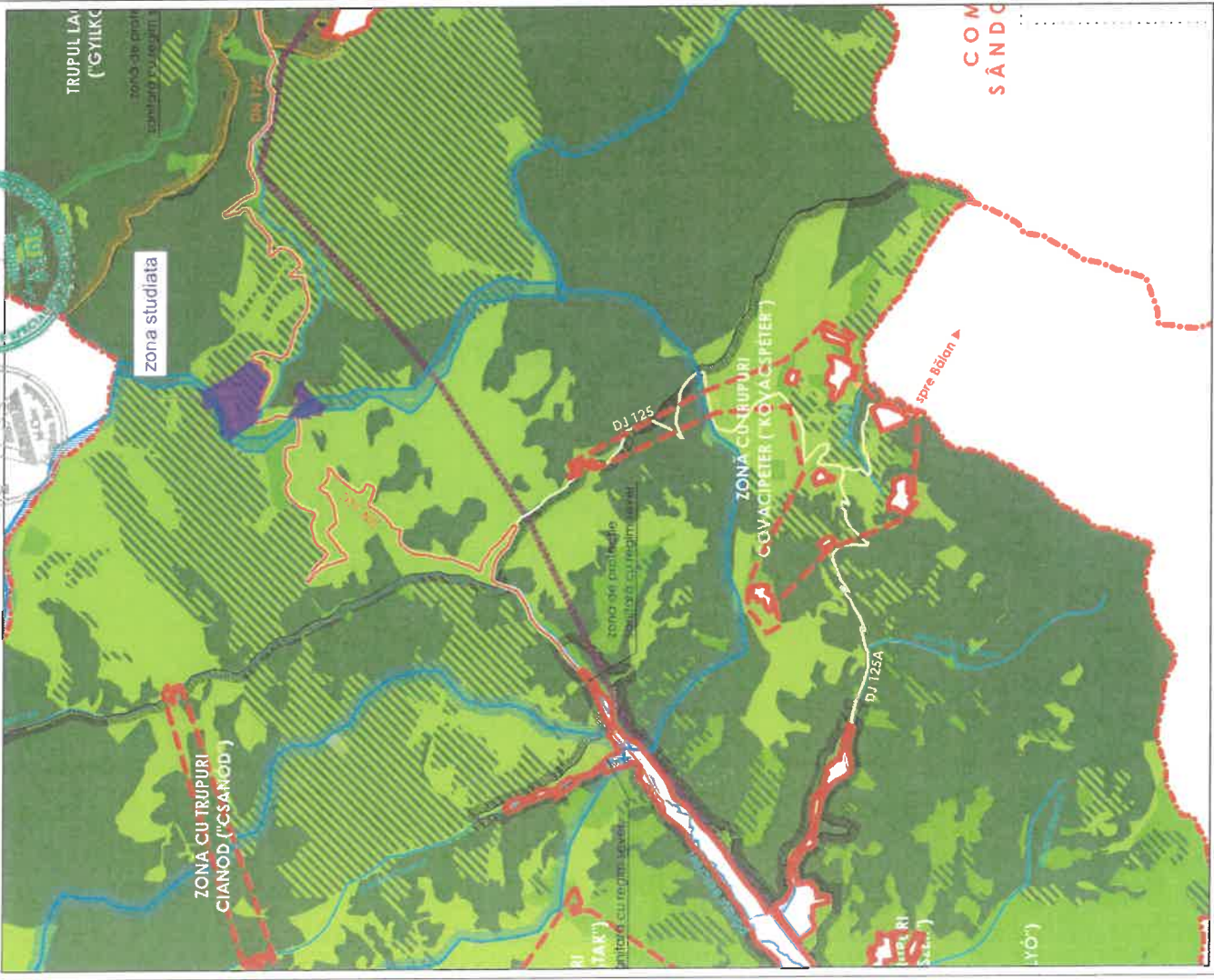
Amplasament:
Judetul Harghita, Municipiul Gheorgheni
postata Nyrcsutak, Magasbukk si Nyerges Magyarosbukk, nr. f.n.
extravilan



Alasat R.U.R.	nume	serviciu
B. C. D. E	arh. ALBERT MARTIN	
S.C. ARHITECTURA SRL		
Miercurea Ciuc, Str. Zold Palar nr. 19, tel: 0744593694		
specificatie	nume	scara
Sof proiect:	arh. ALBERT MARTIN	1:10000
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN	
Proiect CAD:	arh. LASZLO BEATA	
Titlu proiect: PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.		
Beneficiar: S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.		
Proiect nr: 1562/2019	Amplasament: postata NYRCSUTAK, postata MAGASBUKK, postata NYERGES MAGYAROSBUKK, mun. GHEORGHENI - extravilan, Judetul HARGHITA	
Scara: P.U.Z.	Titlu planas: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
Planas: A-01		

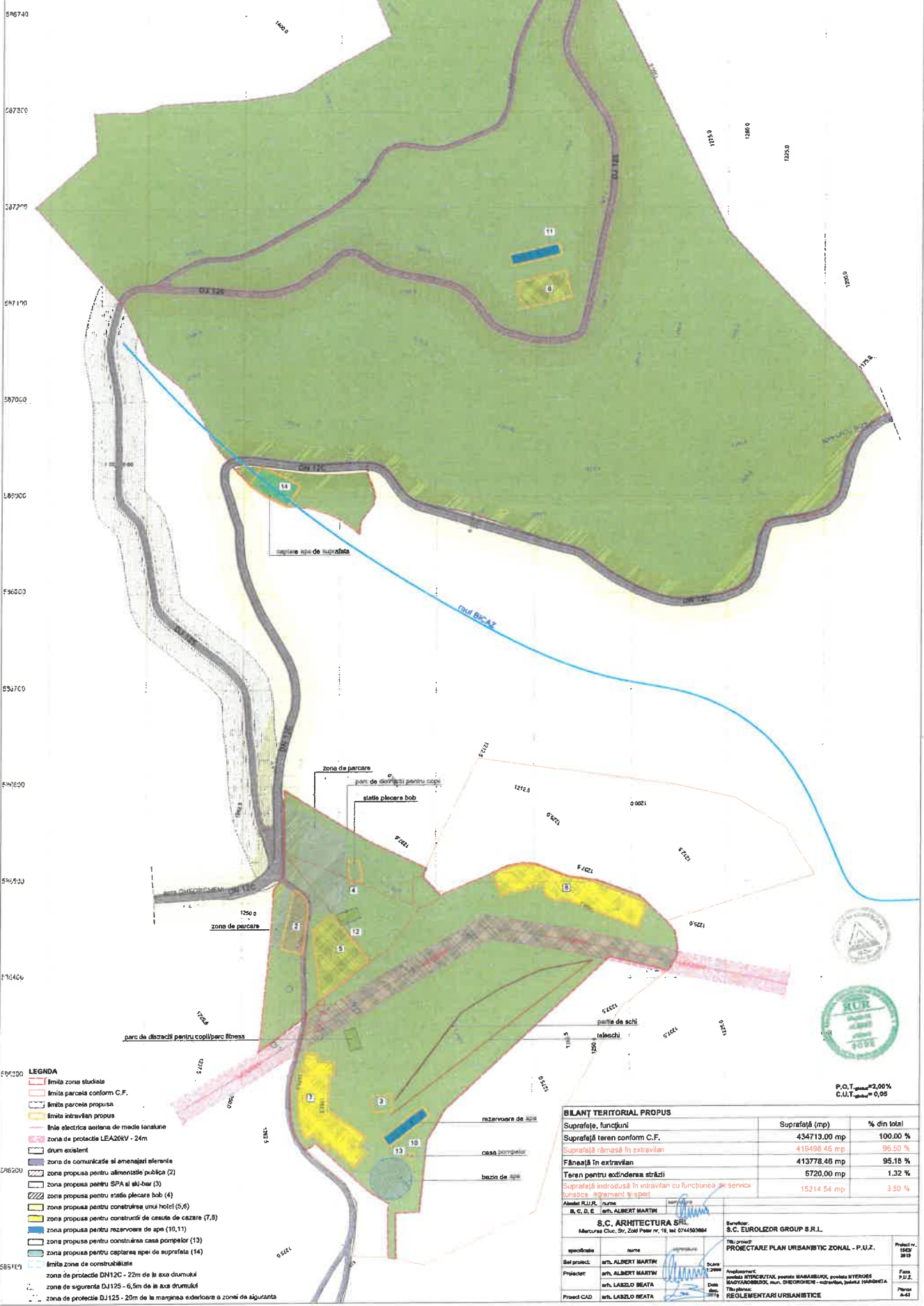
EXTRAS DIN P.U.G.

scara 1:50000





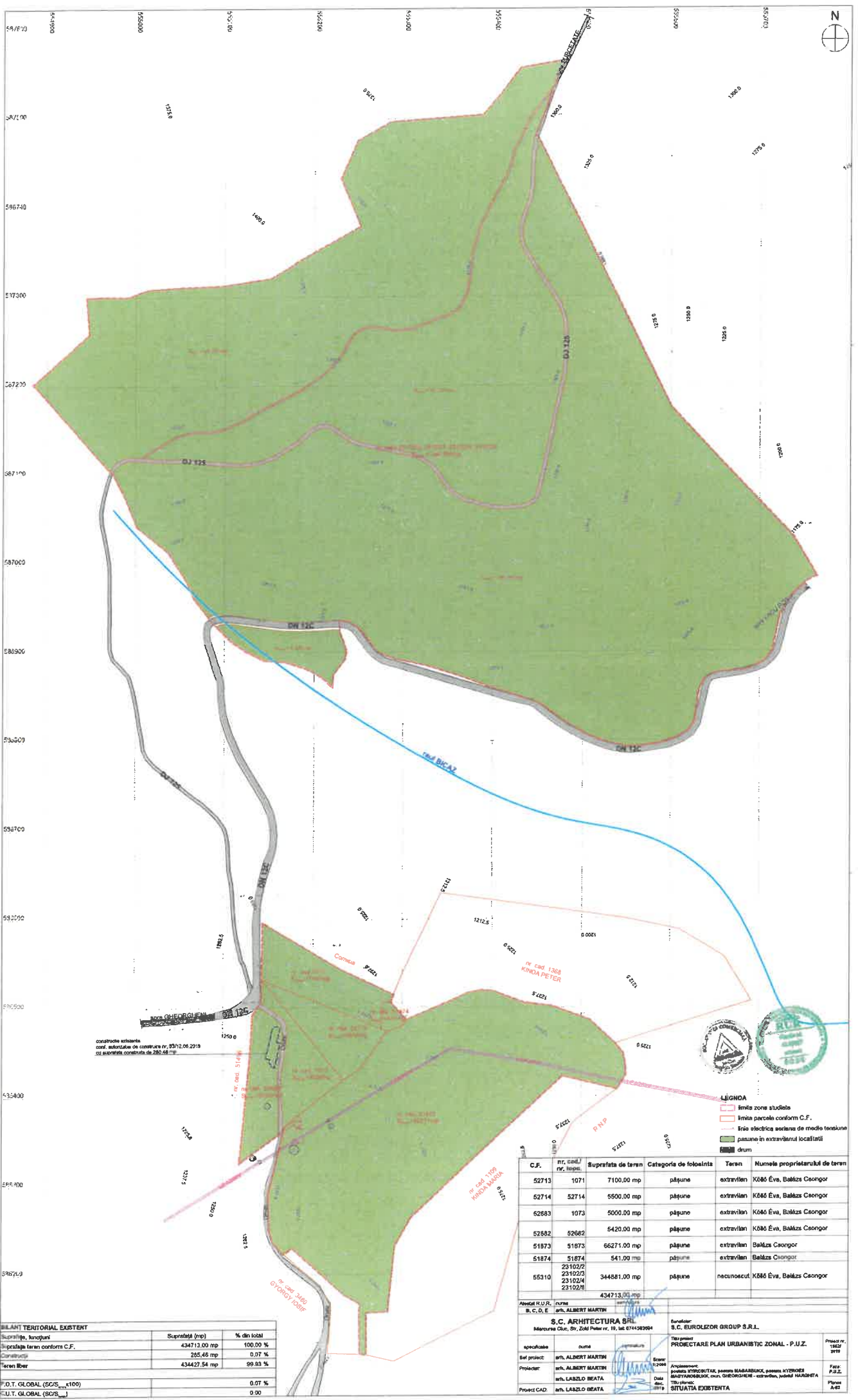
Nr. zona	Denumirea zonei	Suprafata teren	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim de folosinta	Inaltime maxima fata de teren amenajat
2	alimentatie publica	1000.00 mp	50.00 %	0.80	P+1E (central)	7.00 m
3	spa-bar	200.00 mp	50.00 %	2.00	D+P+2E/P+3E	15.00 m
4	stati placare bob	200.00 mp	80.00 %	1.80	D+P+P+1E	7.00 m
5	hotel	2500.00 mp	70.00 %	3.20	D+P+4E+M	30.00 m
6	hotel	1270.54 mp	75.00 %	3.50	D+P+4E+M	30.00 m
7	casute de cazare	3624.00 mp	20.00 %	0.20	P	8.00 m
8	casute de cazare	3640.00 mp	20.00 %	0.20	P	8.00 m
10	rezervoare de apa	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (grupaj)	
11	rezervoare de apa	500.00 mp	100.00 %	1.00	S (grupaj)	
13	casa pompierilor	20.00 mp	100.00 %	1.00	P	3.00 m
14	caplare apa de suprafata	1000.00 mp	80.00 %	0.80	P	3.00 m
15	structuri de mentinere	500.00 mp	100.00 %	1.00		
Total		18214.54 mp				



- LEGENDA**
- limita zone studiate
 - limita parcelei conform C.F.
 - limita parcelei propuse
 - limita extravilan propus
 - inle electrica aeriana de medie tensiune
 - zona de protectie LEA20KV - 24m
 - drum existent
 - zona de comunicatie si amenajari aferente
 - zona propusa pentru alimentatie publica (2)
 - zona propusa pentru SPA si al-bar (3)
 - zona propusa pentru stati placare bob (4)
 - zona propusa pentru constructia unui hotel (5,6)
 - zona propusa pentru constructia de cazare (7,8)
 - zona propusa pentru rezervoare de apa (10,11)
 - zona propusa pentru constructia casa pompierilor (13)
 - zona propusa pentru caplare apa de suprafata (14)
 - limita zona de constructii
 - zona de protectie DJ125 - 22m de la axa drumului
 - zona de siguranta DJ125 - 6,5m de la axa drumului
 - zona de protectie DJ125 - 20m de la marginea exterioara a zonei de siguranta

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
Suprafata, functiuni	Suprafata (mp)	% din total
Suprafata teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Suprafata ramasa in extravilan	419498.46 mp	96.50 %
Fanele in extravilan	413778.46 mp	95.18 %
Teren pentru extinderea strazii	5720.00 mp	1.32 %
Suprafata introdusa in extravilan cu functiuni de servicii functionale, segmente si spatii	15214.54 mp	3.50 %

Arhitect: RUIZ, Raluca	Proiectant: S.C. ARHITECTURA SRL	Beneficiar: S.C. EUROLEZOR GROUP S.R.L.
B.C. D.E. Arh. ALBERT MARTIN	Marcus Cluc, Str. Zolt Peter nr. 19, tel. 0745603664	
Titlu proiect: PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.		
Scara proiect: 1:2000	Scara plan: 1:2000	Scara plan: 1:2000
Proiectant: arh. ALBERT MARTIN	Proiectant: arh. ALBERT MARTIN	Proiectant: arh. ALBERT MARTIN
Proiectant: arh. LAZAR BEATA	Proiectant: arh. LAZAR BEATA	Proiectant: arh. LAZAR BEATA
Proiect CAD: arh. LAZAR BEATA	Proiect CAD: arh. LAZAR BEATA	Proiect CAD: arh. LAZAR BEATA



construcție existentă
conf. autorizației de construire nr. 03/12.08.2019
cu suprafața construită de 280.48 mp

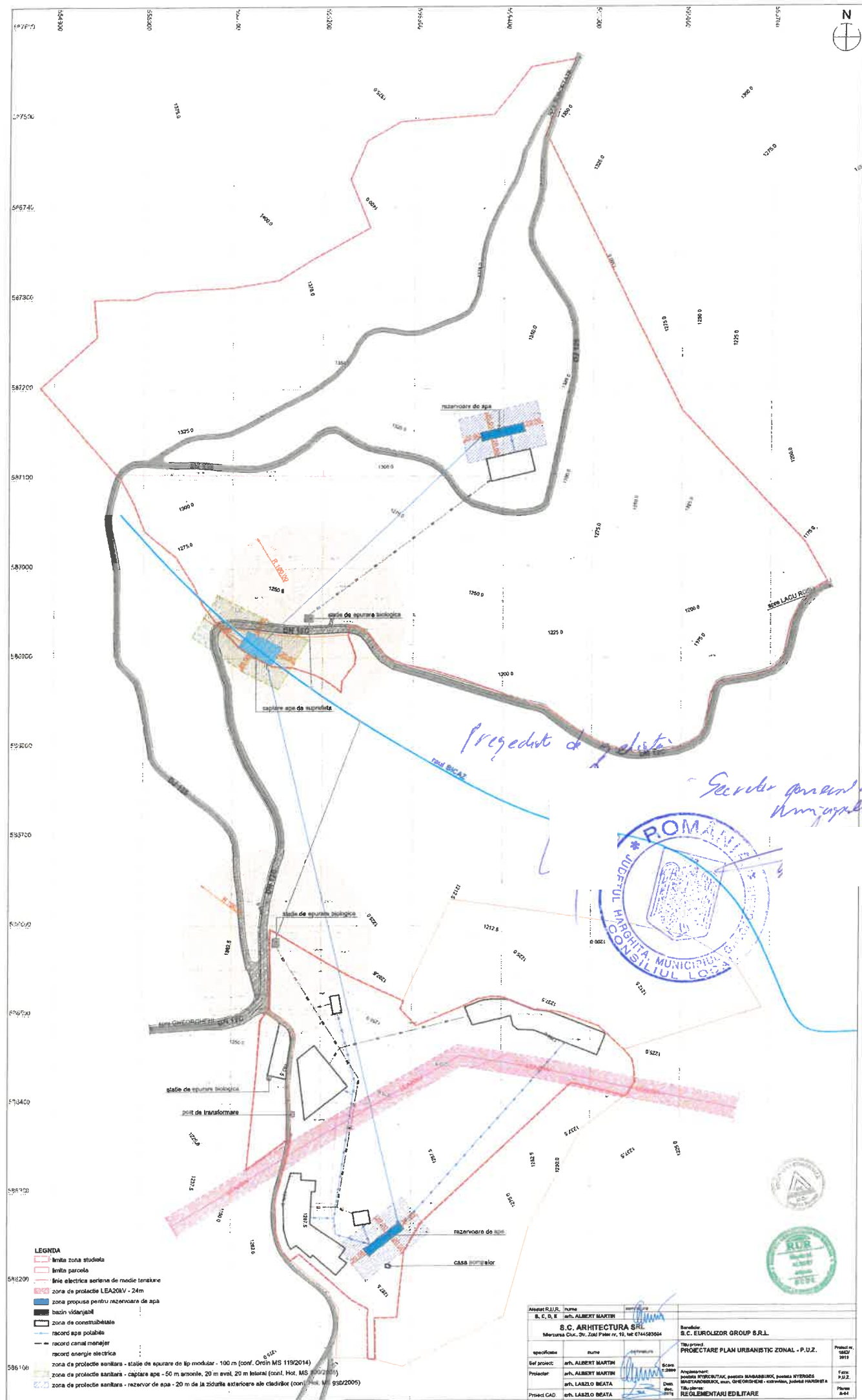


- LEGENDA**
- limita zone studiate
 - limita parcelă conform C.F.
 - linie electrică aeriană de medie tensiune
 - pasune în extravilanul localității
 - drum

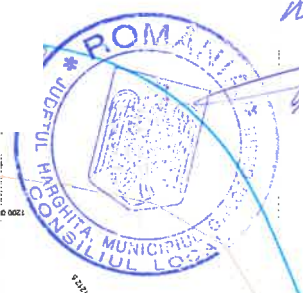
C.F.	nr. cad. / nr. topog.	Suprafața de teren	Categorie de folosință	Teren	Numele proprietarului de teren
52713	1071	7100.00 mp	pășune	extravilan	K860 Eva, Balázs Csongor
52714	52714	5500.00 mp	pășune	extravilan	K860 Eva, Balázs Csongor
62683	1073	5000.00 mp	pășune	extravilan	K860 Eva, Balázs Csongor
52682	52682	5420.00 mp	pășune	extravilan	K860 Eva, Balázs Csongor
51873	51873	66271.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
51874	51874	541.00 mp	pășune	extravilan	Balázs Csongor
55310	23102/2 23102/3 23102/4 23102/5	344581.00 mp	pășune	necunoscut	K860 Eva, Balázs Csongor
		434713.00 mp			

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
Suprafața, lungime	Suprafața (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	434713.00 mp	100.00 %
Construcții	285.48 mp	0.07 %
Teren liber	434427.54 mp	99.93 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S _{max} 100)		0.07 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S _{max})		0.00

Anexat P.U.R. / S. C. D. E.		S.C. ARHITECTURA SRL Mărcușu Cluj, Str. Zoltán Páter nr. 15, tel 074592994		Suntator S. C. EUROLEZOR GROUP S.R.L.	
Bef. proiect: arh. ALBERT MARTIN		Proiectat: arh. ALBERT MARTIN		Proiect nr. 1362 2019	
Proiect CAD: arh. LAZARLO BEATA		Data dec. 2019		Faza P.U.Z.	
		Amplasament proiect: INTERCOMITAT, parcuri: BABĂȘCIU, parcuri: HYPERION BĂLĂZEȘ, parcuri: GHEORGHE - cordon, județ: HARGHITA		Planșă A4/2	

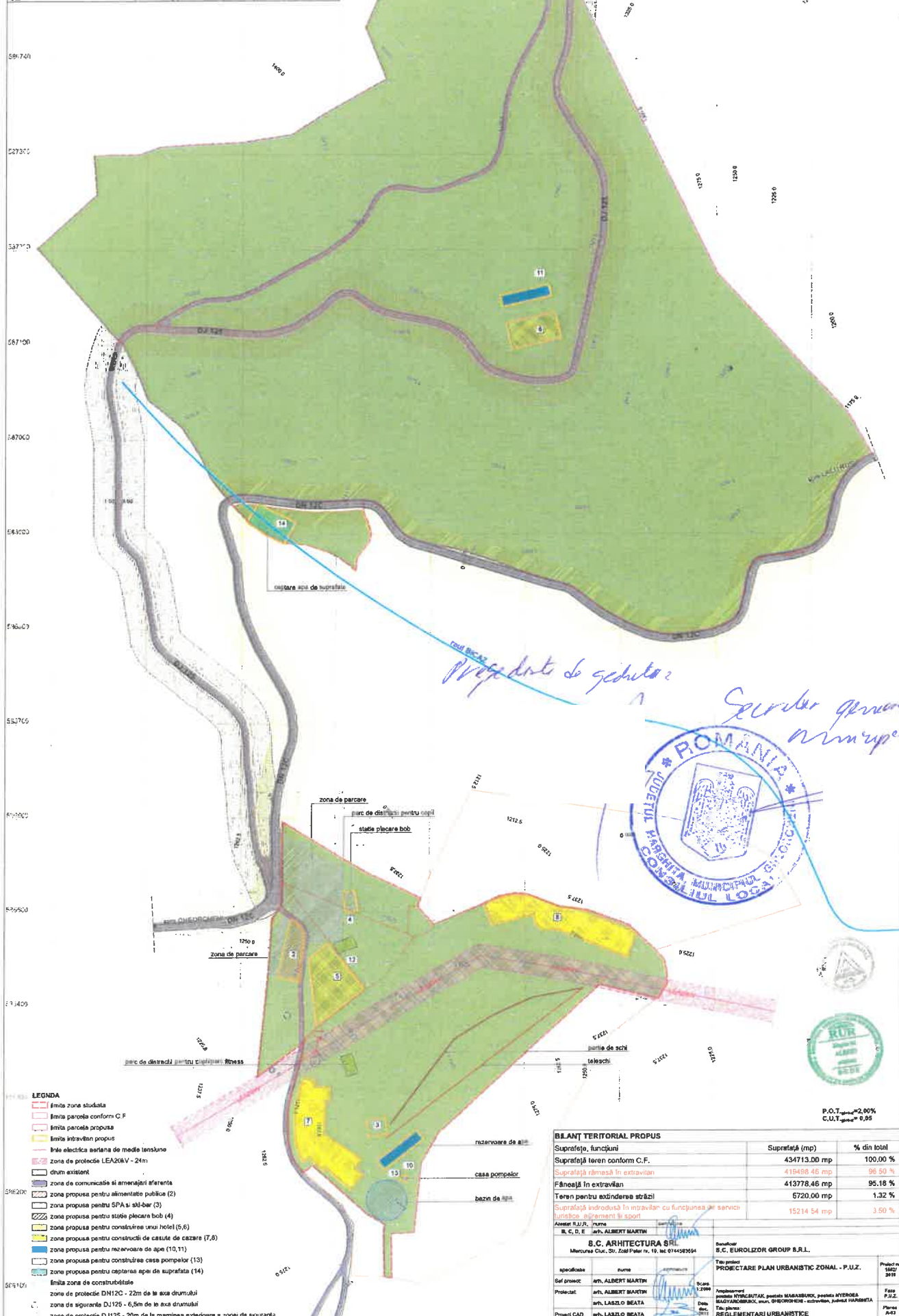


- LEGENDA**
- linia zona studiată
 - linia parcelă
 - linie electrică seriată de medie tensiune
 - zona de protecție LA20KV - 24m
 - zona propusă pentru rezervor de apă
 - bazin vădărit
 - zona de construcție
 - racord apă potabilă
 - racord canal menajer
 - racord energie electrică
 - zona de protecție sanitară - stație de epurare de tip modular - 100 m (conf. Ordin MS 119/2014)
 - zona de protecție sanitară - capăt de apă - 50 m amonte, 20 m aval, 20 m lateral (conf. Hot. MS 19/2005)
 - zona de protecție sanitară - rezervor de apă - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor (conf. Hot. MS 19/2005)



Anchetă RJUL - nume		B. C. D. E		B. C. D. E	
S.C. ARHITECTURA SRL		arh. ALBERT MARTIN		Benedict	
Mecseana Cur. 30, Zidul Pater nr. 15, tel 0744583504				S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L.	
specificitate		nume		Tăușan	
Sf. proiect		arh. ALBERT MARTIN		Arhitectură	
Proiectat		arh. ALBERT MARTIN		Arhitectură	
Proiect CAD		arh. LAZAR BEATA		Arhitectură	
				Angajament:	
				planșă HYPERUTAC, planșă MAGABABIC, planșă HYPEROS	
				MAGABABIC, planșă HYPEROS - conținut, planșă HYPEROS	
				REGLEMENTARU EDITARE	
				Faza	
				P.1.2	
				Planșă	
				A-4	

Nr. zona	Denumirea zonei	Suprafata teren	P.O.T. max	C.U.T. min	Regim de folosinta	Indicarea maximă laj de teren amenajat
2	amenajare publică	1000.00 mp	50.00 %	0.80	P+E (parc)	7.00 m
3	Str. bar	200.00 mp	50.00 %	2.00	D+P+2E+P+SE	15.00 m
4	stăți parcare bob	200.00 mp	80.00 %	1.80	D+P+P+1E	7.00 m
5	hotel	2500.00 mp	70.00 %	3.20	D+P+SE+M	30.00 m
6	hotel	1270.54 mp	75.00 %	3.50	D+P+SE+M	30.00 m
7	casă de cazare	3624.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
8	casă de cazare	3840.00 mp	20.00 %	0.20	P	6.00 m
10	rezervare de apă	800.00 mp	100.00 %	1.00	S (siguranță)	
11	rezervare de apă	800.00 mp	100.00 %	1.00	S (siguranță)	
13	casă pompierei	20.00 mp	100.00 %	1.00	P	3.00 m
14	capăt de suprafață	1000.00 mp	80.00 %	0.80	P	3.00 m
15	fundaj structuri de susținere	500.00 mp	100.00 %	1.00		
total		15214.84 mp				



Proprietate de gospodărie

Scrisor general al municipiului



- LEONDA**
- linia zone studiate
 - linia perimetrului conform C.F.
 - linia perimetrului propus
 - linia intravilanului propus
 - linia elictică a rețelei de mediu înconjurătoare
 - zona de protecție LEA200V - 24m
 - drum existent
 - parc de distracție pentru copii
 - stăți parcare bob
 - zona de parcare
 - zona de protecție DN12C - 22m de la axa drumului
 - zona de siguranță DJ125 - 6,5m de la axa drumului
 - zona de protecție DJ125 - 20m de la marginea exterioară a zonei de siguranță

BLANȚ TERITORIAL PROPUȘ		Suprafață (mp)	% din total
Suprafața funcțiunilor		434713.00 mp	100.00 %
Suprafața teren conform C.F.		410408.46 mp	96.50 %
Făneșă în extravilan		413778.46 mp	95.18 %
Teren pentru extinderea străzii		5720.00 mp	1.32 %
Suprafața introdusă în extravilan cu funcțiuni de servicii publice, sportive și sport		15214.84 mp	3.50 %

S.C. ARHITECTURA SRL Mercuria Cluj, Str. Zăd Pater nr. 19, tel 0744582054 B. C. D. E. arh. ALBERT MARTIN		S.C. EUROLIZOR GROUP S.R.L. Tip proiect: PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. Proiectat de: arh. ALBERT MARTIN Verificat de: arh. LAZARU BEATA Proiect CAD: arh. LAZARU BEATA	
---	--	---	--