

Memoriu general

Beneficiar:	SC MELINDA-IMPEX INSTAL SRL
Adresă beneficiar:	Mun. Odorheiu Secuiesc, str. Beclean, nr. 314, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire centru comercial bricolaj, depozit otel, amenajare parcare și spațiu verde
Amplasament:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, bulevardul Frăției, FN.
Numărul proiectului:	LS 646
Data proiectului:	martie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	S.C. LARIX STUDIO S.R.L.
Adresă:	piata Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Introducere

1.1. Date generale

■ Scopul PUZ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care vor coexista funcțiunile propuse (spații comerciale și depozitare) cu celelalte activități specifice existente ale zonei studiate – locuire, comerț și servicii - în aşa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul. Situl studiat este format dintr-un singur lot, proprietatea privată al solicitantului, având folosința de teren arabil, fără construcții, poziționat între bulevardul Frăției (asfaltat) și strada Gorunului (drum de pământ).

■ Locația PUZ

Zona studiată cuprinde un teren în intravilan aflat în apropierea gării CFR, este poziționată în partea vestică a municipiului Gheorgheni, învecinându-se cu terenuri din intravilan, neconstruite pe partea vestică- și un teren reglementat prin PUZ pe partea estică a lotului. Parcela este delimitată de bulevardul Frăției dinspre sud și de strada Gorunului dinspre nord.

■ Caracterul zonei

Zona dpdv. urbanistic este destructurată, fără o valoare ambientală specială. Caracterul arhitectural al zonei la scară largă este mixt, cu construcții rezidențiale/gospodării într-un țesut tip rural, cu inserții de spații comerciale mari (Kaufland, galerii anexe, Lidl), servicii, diferite depozite, pe partea opusă a bulevardului clădirea fostei IMG – în principiu construcții fără o valoare arhitecturală explicită, cu regim de înălțime cuprins între P și P+3 și cu finisaje foarte diferite.

■ PUZ-uri anterioare

În decursul anilor 1990 a fost realizat un P.U.Z. pentru această zonă. S-a încercat reparcelarea zonei, dar intervenția s-a limitat la treimea estică a UTR-ului. În rest, acest PUZ

initial, conceput pentru locuințe rezidențiale tip vile nu a fost respectat și ulterior punctiform, prin PUZ-uri repetate, a fost modificat, după necesitățile funcțiunilor noi propuse (Kaufland, Lidl etc.). Astfel aspectul unitar al zonei este compromis în prezent.

Recent, în anul 2022, a fost aprobat un P.U.Z. pentru terenul învecinat pe limita estică cu scopul amenajării unei zone rezidențiale și construirea a două blocuri de locuit colective, regim S+P+3E+1E_{retras} (HCL nr. 175/2022, beneficiar sc Balint Trans srl).

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 139 din 20.06.2023, eliberat de Municipiul Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al orașului în intravilan, cu interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

▪ Amplasamentul

Accesul la parcelă se realizează prin bulevardul asfaltat (bdul. Frăției) și drumul de pământ (str. Gorunului), care delimitizează amplasamentul pe latura sudică, respectiv pe latura nordică. Lotul se află pe un teren cu relief plan, stabil, fără accidente. Vegetația este joasă (teren agricol - fâneță), fără arbori. Folosiția actuală a terenului este arabil pe CF., în realitate este lăsat să se transforme în fâneță.

▪ Opțiunea Beneficiarului

Beneficiarul dorește dezvoltarea unei zone de servicii - centru comercial bricolaj și depozit oțel, parcare, spațiu verde, regim de înălțime P, cu ambianță plăcută, cu o construcție retrasă față de aliniamentul străzilor, cu o amenajare peisageră ce va asigura un cadru organizat, curat, echilibrat, respectând vecinătățile existente și viitoare.

Astfel, pe terenul studiat – intravilanul municipiului Gheorgheni, jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune comerț și depozitare (centru comercial bricolaj și depozit oțel), cu asigurarea accesului auto, amenajare parcare și spațiu verde.

Amplasarea construcției propuse se va realiza conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 05 – SITUAȚIA PROPUSĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru proiect se solicită aviz de oportunitate, avize și acorduri conform metodologiei PUZ, scoaterea din circuitul agricol al terenului necesar pentru construire se va realiza prin autorizația de construire.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Conform Certificatului de Urbanism și Planului Urbanistic General al mun. Gheorgheni, prin realizarea PUZ-lui se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei. Menționăm că prezenta documentație este corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone, respectiv a vecinătăților. Prezentul PUZ are următoarele obiective:

- corelarea potențialului economic disponibil prezent cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarului de teren, în concordanță cu reglementările P.U.G.
- schimbarea categoriei de folosință a terenului / stabilirea noii funcțiuni de bază
Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință din teren agricol în zonă destinată pentru zonă comercială și depozitare.
- stabilirea construibilității terenului, a modului de încadrare în zonă și raportului cu vecinătăți. PUZ asigură – conform noii funcțiuni reglementarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse, și anume:
 - încadrarea propunerilor arhitecturale într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă prin stabilirea procentelor de ocupare și utilizare a terenului;

- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni: spații comerciale și depozitare, căi de circulație, parcări și stabilirea unui bilanț;
 - modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă situl;
 - asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse pe acest amplasament: regimul de înălțime, modul de amplasare, finisajele posibile etc.
 - indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.
- organizarea circulațiilor (pietonale și auto) în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
 - organizarea infrastructurii tehnico/edilitare, dotarea cu utilități;
 - obținerea avizelor și acordurilor necesare, respectiv al acordului administrației locale

1.3. Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 139 din 20.06.2023, eliberat de Municipiul Gheorgheni;
- extras CF nr. 59791, S= 9398 mp, SC MELINDA-IMPEX INSTAL SRL;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. Dénes Attila;
- suport topografic vizat de O.C.P.I. Harghita;
- Planuri urbanistice în zonă;
- P.U.G. al municipiului Gheorgheni;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-tech s.r.l.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni au fost stabilite direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestei documentații de urbanism, terenul este în intravilanul municipiului, U.T.R. 11, subzona 1 – este un câmp, cu terenuri agricole și cu câteva gospodării tip rural, fiind în vigoare o interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ prin care se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celealte documentații de urbanism existente și aprobată pentru amenajarea acestei zone).

Zona - la scară largă – este o zonă rezidențială și agricolă cu spații comerciale și alte servicii, are o așezare periferică favorabilă, cu acces din bulevardul Frăției și din strada Gorunului. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

Recent, în anul 2022, a fost aprobat un P.U.Z. pentru terenul învecinat pe limita estică cu scopul amenajării unei zone rezidențiale și construirea a două blocuri de locuit colective, regim S+P+3E+1E_{retras} (HCL nr. 175/2022, beneficiar sc Balint Trans srl).

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 9398 mp teren intravilan amplasat în zona periferică a municipiului Gheorgheni, învecinat cu terenuri neconstruite, terenuri arabile, aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice.

2.2. Analiza situației existente

Cadrul urban

Zona la sfârșitul anilor 1990 era o zonă neconstruită, pe bulevardul ce leagă cartierele de blocuri ai orașului cu gara CFR. Vizavi, pe latura cealaltă a străzii se găsește partea vestică a cartierului Bucin, cu blocuri P+4, cu garaje improvizate și cu o pensiune ridicată ulterior, case de locuit de pe strada Gorunului, câteva parcele de terenuri agricole respectiv ansamblul fostei fabrici IMG. În vecinătatea amplasamentului (pe str. Gorunului) se găsesc urmele țesutului tip rural, anihilat de deschiderea bulevardului. În decursul anilor 1990 a fost realizat un P.U.Z. pentru această zonă. S-a încercat reparcelarea zonei, dar intervenția s-a limitat la treimea estică a UTR-ului. Față de perioada de referință a Planului Urbanistic General, în perioada ultimelor 10-15 ani zona la scară largă a prezentat o dezvoltare accentuată, fiind realizate mai multe supermarketuri și alte servicii, prin planuri urbanistice zonale, autorizații de construire. Problema este că aceste intervenții s-au făcut ad-hoc, în funcție de necesitățile individuale ale investitorilor, fără o politică și strategie coerentă a municipalității. Astfel, dpdv. urbanistic zona este destructurată, fără o valoare ambientală. Recent, în anul 2022, a fost aprobat un P.U.Z. pentru terenul învecinat pe limita estică cu scopul amenajării unei zone rezidențiale și construirea a două blocuri de locuit colective, regim S+P+3E+1E_{retras} (HCL nr. 175/2022, beneficiar sc Balint Trans srl).

Caracterul arhitectural al zonei la scară largă este mixt, cu construcții rezidențiale/gospodării într-un țesut tip rural, cu inserții de spații comerciale mari (Kaufland, galerii anexe, Lidl), servicii, diferite depozite – în principiu construcții fără o valoare arhitecturală explicită, cu regim de înălțime cuprins între P și P+3 și cu finisaje foarte diferite. Dincolo de această „varietate”, sunt deranjante în context elementele de publicitate, panourile publicitare stridente.

Regimul juridic

Imobilul se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local. Terenul conform extras CF nr. 59791 (teren rezultat prin unificarea terenurilor CF nr. 50962, CF nr. 56350, CF nr. 56856, CF nr. 53229, CF nr. 56351) se află în proprietate privată a solicitantului. Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 139 din 20.06.2023, eliberat de Municipiul Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al orașului în intravilan, cu interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Regimul economic:

- folosință actuală: arabil;
- destinația: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., subzonă rezidențială cu locuințe colective P+4, P+1, P+2, spații comerciale, alte servicii, zonă agricolă;
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 9398 mp. UTR 11 subzona 1 – Este zona vecină cu gara CFR care este o zonă destructurată, cu terenuri agricole și cu câteva gospodării tip rural.

- utilități existente: canal menajer, apă potabilă, curenț electric, telefonie. În PUZ se vor stabili profilul străzilor de deservire, sau modalitățile de acces la terenuri.
- funcții propuse: comerciale și depozitare (centru comercial bricolaj, depozit oțel), conform PUZ
- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. care se va elabora
- Pentru construcțiile noi regimul de înălțime, înălțimea streașinei, coamei și pantă acoperișului va fi conform prezentului PUZ.

Regimul de modificare:

Zona aflată la vest de Lidl și Kaufland, intercalată între b-dul Frăției și str. Gorunului, adică zona restrânsă a amplasamentului este un câmp, cu terenuri agricole, și cu câteva gospodării tip rural. Conform Plan Urbanistic General (PUG), prin realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea / structurarea sau reglementarea acestei zone cu funcțiune comercială și depozitare, pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică vestică a localității, în intravilanul mun. Gheorgheni, adjacente Bulevardului Frăției, într-o zonă cu vecinătate mixtă (rezidențială, comercială, servicii) pe teren de calitate bună pentru construire, fiind favorabilă atât activității de comerț cât și de depozitare.

Distanțe față de:

- Gara CFR: cca. 300 m
- Drum european E578: cca. 1,2 km
- Centrul municipiului Gheorgheni: cca. 1,6 km

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/piemontan, în general plan, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Terenul în mare parte este fără vegetație (arabil).

▪ Date geotehnice:

Pentru proiect s-a elaborat un studiu geotehnic de către sc Geo-tech srl din Gheorgheni, în zona terenului s-au realizat mai multe foraje geotehnice. Din datele pe care le deținem din zonă, terenul este bun pentru construire, iar studiul detaliază caracteristicile specifice.

2.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe Bulevardul Frăției - drum asfaltat, pe latura sudică a terenului și de pe strada Gorunului – drum pietriș, pe latura nordică.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință teren arabil, cu vecinătăți rezidențiale individuale, terenuri arabile.

Disfuncționalități:

Zona își cauță caracterul, funcțunea inițială propusă prin P.U.Z. (de zonă rezidențială cu vile) a fost greșit anticipată, neexistând suport finanțar pentru a construi construcțiile impuse ca mărime. În zonă au apărut servicii, supermarket-uri etc.

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă;
- amplasament favorabil – la scară mai largă - într-un cadru natural unic;
- posibilitate de dezvoltare spațială;
- posibilitate de racordare la rețeaua de energie electrică, de gaze, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare a localității.

2.7. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua municipală de apă potabilă, rețeaua de canalizare și la rețeaua electrică.

2.8. Probleme de mediu

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau aria protejată (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 folosință de teren arabil (abandonat ca arabil). În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza prin racord la sistemele municipale. Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual și se vor scurge pe suprafața terenului.

2.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului, 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 destinață pentru comercială, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent. Consultarea populației este în curs de derulare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii

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

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă de comerț, depozitare, spații verzi etc.
- 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, retrase 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 și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru amenajat cu elemente naturale, curat și liniștit.

3.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile Planului Urbanistic General valabile pentru zona studiată sunt specificate în Certificatul de Urbanism anexat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și amenajări peisagere. Prin Regulament și planșele P.U.Z. se propun plantații de pomi fructiferi tradiționali și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționarea pe sit și realizarea unor fâșii verzi în lungul limitei către vecinătatea estică.

Datorită poziției, zona este vizibilă de la distanță – și într-un fel, pentru cei care sosesc cu trenul, reprezintă și „poarta orașului” - din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea accesului pietonal și auto nu necesită intervenții majore pe domeniul public și în rețeaua stradală existentă. Accesele propuse se vor ramifica din drumurile existente și se vor racorda la cele două străzi existente (Bulevardul Frăției și strada Gorunului) și se va asigura accesul la clădirea propusă.

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă de servicii cu funcțiuni de comerț și depozitare.

Prin proiect se preconizează construirea unei centru comercial bricolaj și depozit otel, cu regim de înălțime P, cu amenajările aferente. Construcția va avea caracter definitiv.

Amplasarea construcției 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, ca zonă verde plantată.

- Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă	suprafață propusă
A - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:		
Teren agricol (arabil) aflat în intravilan	9398 mp (100.0%)	0 mp (0.0%)
Spații comerciale și depozitarie, din care:		
Suprafață construibilă (conform P.O.T. pe parcelă)	0 mp (0.0%)	2819 mp (30.0%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp (0.0%)	645 mp (6.9%)
C - Căi de comunicație, din care:		
Alei și parcări pavate	0 mp (0.0%)	5934 mp (63.1%)
TOTAL	9398 mp (100.0%)	9398 mp (100.0%)

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. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat. 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 vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile) – pe care se pot amplasa în viitor construcții comerciale care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Indicatori și indici urbanistici propuse:

P.O.T. max = 30%; C.U.T. max = 0,3;

Regim max. de înălțime = P+1;

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. Astfel:

- se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin amplasare, volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- regimul de înălțime va fi maxim P+1;
- se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale, în ideea mascării parțiale ale diversității și destructurării din zonă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua electrică, la rețeaua municipală de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru construcția nouă se va realiza o ramificare a sistemelor existente.

▪ Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă.

▪ Încălzirea:

Se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

▪ Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă.

▪ Canalizarea apelor pluviale:

Se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare ape pluviale existentă.

▪ Colectarea deșeurilor menajere:

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

3.7. 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 și pentru protecția vecinătății se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

3.8. Obiective de utilitate publică

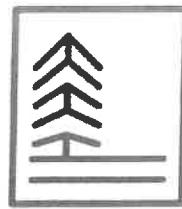
În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații, care în prezentul caz se limitează la stabilirea zonei acceselor și ale căilor interioare de acces. În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația în interiorul incintei.

4. Concluzii – măsuri în continuare

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 locuire. Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul continut 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 municipiului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. Costurile aferente proiectării și autorizării PUZ cad în sarcina beneficiarului. Informarea și consultarea publicului se va realiza conform Ordinului 2701/2010 și Regulamentului Local (Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului). Dupăprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.



Gheorgheni
iunie, 2023



L A R I X
S T U D I O

Regulament aferent P.U.Z.

1. Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică a zonei dar și crearea cadrului de dezvoltare pentru un complex construit unitar, organizat, cu caracter și identitate. Se urmărește ameliorarea caracterului destructurat al zonei, pe cât posibil respectarea scării și a contextului tradițional, dezvoltarea și protejarea elementelor naturale, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilită și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 139 din 20.06.2023.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Funcțiunile predominante vor fi cea de comerț și depozitare (centru comercial bricolaj și depozit oțel), respectiv amenajările specifice propuse (drumuri de acces și trotuar, spații verzi, parcare).

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii (comerț și depozitare). Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoară respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată al solicitantului;
- construcțile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea aliniamentelor/reträgerilor față de stradă și de limitele terenului;
- se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală etc.;
- se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul lotului studiat și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile agricole din intravilan se scoț definitiv din circuitul agricol.

2.1. Compatibilitatea funcțiunilor

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z. În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul lotului format, pentru eliberarea Autorizației de Construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent – aprobat.

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

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea și Muntii Giurgeului – se află la o distanță de aproximativ 1,7 km.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

În urma dezvoltărilor pentru asigurarea accesului pietonal și auto va fi nevoie de amenajarea accesei noi, din drumurile existente, conform pieselor desenate/ planșa reglementări.

2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. În situația prezentă, la limita terenului sunt prezente utilitățile necesare.

2.5. Construibilitatea parcelelor, modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Alinierea conform reglementărilor prevăzute ca obligatorii și respectarea procentelor POT, CUT condiționează amplasarea construcțiilor (conform planșei Situație propusă/Reglementări Urbanistice).

- Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va fi în mare parte ca teren pavat/asfaltat cu zone înerbate natural (gazon) și vegetație plantată.

2.6. Reguli referitoare la construcții

Amplasare față de aliniamente:

Datorită caracterului zonei – fiind vorba despre o zonă destructurată, nu există un aliniament clar definit. Prin P.U.Z. s-a analizat situația existentă la scară urbanistică, s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții (Planșa 05. Situația propusă/Reglementări Urbanistice).

Indicatori și indici urbanistici, regim de înălțime:

Zonă de servicii (S) cu funcțiuni de comerț (CO) și depozitare(D):

P.O.T. max = 30%; C.U.T. max = 0,3;

Regim max. de înălțime = P+1;

Arhitectura construcțiilor:

Se preferă o arhitectură ecoregionalistă de calitate, subordonată peisajului și contextului, ce poate utiliza pe suprafețe mici betonul aparent, structuri metalice aparente etc.

Volumetria construcțiilor:

Prin conformarea volumetrică construcției se va încerca o mediere între zona rurală prezentă pe str. Gorunului și arhitecturile cu volume mari situate pe b-dul Frăției.

Din acest motiv:

- se propun volume simple, contemporane – este permisă o arhitectură modernă, relaționată de formele tradiționale (construcții cu acoperiș șarpantă);
- Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

Înălțimea construcțiilor:

Se va respecta regimul de înălțime prescris prin P.U.Z.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

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

H_{max} este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse (cu excepția coșurilor de fum), stabilită pentru fiecare zonă aparte. Astfel: $H_{max.} = 12$ m.

Fațadele:

- Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului regional;
- Se vor folosi în mod preponderent finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale / pastelate, ce pot fi combinate – prin contrast, pe suprafețe mici- cu materiale moderne;
- Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile:

- acoperișurile vor avea forme geometrice simple, plane;
- dat fiind panta redusă a acoperișului, sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită (aluminiu), culoare gri, dar este recomandată tabla metalică făltuită, care îmbătrânește frumos din cupru, sau tablă de titan-zinc). În cazul acoperișurilor tip terasă se vor folosi materiale de izolații performante (bituminoase, pvc).
- nu se acceptă învelitori de culoare stridentă, care lucesc (reflectă lumina soarelui), azbociment – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora. Nu se recomandă tablă profilată tip imitație de țiglă.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul exterior va reflecta funcțiunea clădirilor. Se va căuta un aspect contemporan, cu caracter regional. Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului regional. Aspectul compozitional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

- folosirea critică a materialelor noi și moderne;
- folosirea materialelor / finisajelor convenționale, cu aspect tradițional;
- folosirea finisajelor din lemn în zonele protejate, în concordanță cu prevederile PUG;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii;
- corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

Materiale și finisaje:

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică.

Nu sunt recomandate:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- vopsirea fațadelor respectiv lazurarea finisajelor din lemn în culori stridente;
- balustrade sau alte elemente din fier forjat, policarbonat etc.

Învelitori:

- dat fiind panta redusă a acoperișului, sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită (aluminiu), culoare gri, dar este recomandată tabla metalică făltuită, care îmbătrânește frumos din cupru, sau tablă de titan-zinc). În cazul acoperișurilor tip terasă se vor folosi materiale de izolații performante (bituminoase, pvc).
- nu se acceptă învelitori de culoare stridentă, care lucesc (reflectă lumina soarelui), azbociment – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora. Nu se recomandă tablă profilată tip imitație de țiglă.
- sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

2.7. Garduri și împrejmuiiri:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U., cu următoarele mențiuni:

- caracterul împrejmuirilor – ca limbaj arhitectural - va fi corelat cu cel al clădirilor propuse pe parcelă;
- gardul dinspre b-dul Frăției va fi un gard „urban”: se va realiza din elemente metalice simple, care pot fi combinate cu piese din lemn. Se acceptă ca acest gard să aibă soclu din beton sau piatră naturală. Nu este permis folosirea fierului forjat, sau a imitațiilor similare;
- gardul dinspre str. Gorunului va fi un gard masiv din lemn, (de scândură, eventual combinată cu șipci și puține elemente metalice) cu o conformare ce se înscrie în tradiția

- locală, dar reflectă o atitudine contemporană privind designul. Se acceptă ca acest gard să aibă soclu din beton sau piatră naturală;
- gardurile laterale vor fi din lemn, și vor fi corelate cu cele două garduri descrise anterior.
 - înălțimea maximă a gardurilor va fi de 1.60 m;
 - împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple;
 - pentru toate categoriile de garduri, aspectul împrejmuirilor se va supune același exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
 - nu se acceptă elementele din fier forjat, elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. statui, policarbonat, tablă, panouri din plastic, elemente prefabricate din beton „decorativ” etc.) .

2.8. Parcaje

Vor fi realizate în interiorul parcelei, conform zonelor specificate în piesele desenate.

2.9. Plantării

Prin Regulament și planșele P.U.Z., în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd zone de arbori / arbusti locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi cu creștere medie, autohtoni / arbusti fructiferi autohtoni și specii locale, respectiv arbori cu coroană mică.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public cât și pe proprietatea persoanelor private.

2.10. Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și totodată face posibilă ameliorarea destructurării urbanistice a zonei. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea amenajărilor schițate, sau care crează o problematică specială din punct de vedere urbanistic sau estetic vor necesita autorizare prin Plan Urbanistic de Detaliu cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

Sunt permise panourile solare amplasate în planul acoperișurilor, tuburile solare vor fi mascate (față de nivelul terenului).

2.11. Prevederi la nivelul subzonelor

Prezentul proiect nu propune subzone.

2.12. Restricții:

În vederea unei conviețuiri bazate pe respectul reciproc în cadrul activității comerciale se va avea în vedere limitarea

- Se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma undezacord cu cadrul natural.

3. Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – zonă servicii (S) pentru funcțiunile de comerț (CO) și depozitare (D).

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.



șef proiect: arh. Köllő Miklós

întocmit: Madaras Péter

Gheorgheni
iunie, 2023