



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr.147/2024

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit – amplasament:
municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25., județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de 10 octombrie 2024,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 16896/2024 al viceprimarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.11841/2024 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg.12206/28.07.2023, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit, municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita
- Planul Urbanistic Zonal, revizuit – Zonă de locuit, amplasament: municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita – Proiectant general: S.C. Arhitectura S.R.L., Miercurea Ciuc, Proiect nr. 1722/2021 – beneficiar: județul Harghita,
- Acordul favorabil nr.20197/05.12.2023 al Municipiului Gheorgheni,
- Avizul nr.30/28.11.2023 al arhitectului șef al Consiliului Județean Harghita pentru elaborare Planul Urbanistic Zonal generat de imobilele situate în municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita,
- Avizul favorabil nr. 1405/07.08.2023 al SPLTAC Gheorgheni,
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050230813059/24.08.2023, emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Notificarea nr. 3930/292/C/09.08.2023 a Direcției de Sănătate Publică Harghita, eliberată pe baza asistenței de specialitate de sănătate publică,
- Decizia de încadrare nr. 7250/20.10.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Certificatul de urbanism nr. 65/28.03.2023 emis în scopul: elaborării Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit, municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita,
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 6050/2022 al Municipiului Gheorgheni
- Extrasul de carte funciară 55151 Gheorgheni, nr. cad. 55151.
- 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 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, cu modificările și completările ulterioare;
- art.29, alin. (2¹), art.31¹, alin. (2), art.32, art.47, art.50, alin. (1), art.56 alin. (6) și (7) 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;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.4 – art.6, art.11, art.12, art.39 – art.41 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare – aprobat prin Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000 ,

Ținând cont de prevederile art.7 din Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare – Proces-verbal de afișare nr.11909/17.07.2024,

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat la Municipiul Gheorgheni sub nr.12206/28.07.2023, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit, amplasament: municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Zonă de locuit – pentru suprafața de teren intravilan de 10.017,00 mp, din care: 8.216,00 mp pentru zonă de locuit, respectiv suprafața de teren de 1.801,00 mp pentru amenajarea drumului de acces. Amplasament: municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita, Proiectant general: S.C. Arhitectura S.R.L. din Miercurea Ciuc, Proiect nr. 1722/2021 – beneficiar: _____ din municipiul Gheorgheni, județul Harghita.

(2) Terenul intravilan, categorie de folosință arabil, prevăzut la alin. (1) se identifică prin: CF nr. 55151 Gheorgheni, nr. cad. 55151, respectiv CF nr. 53438 Gheorgheni, nr. cad. 53438.

Art.3 – Termenul de valabilitate a *Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuit*, municipiul Gheorgheni, str. Földvály Károly nr.25, județul Harghita – 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.

Art.5 – (1) Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al Municipiului Gheorgheni:

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului, Viceprimarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Serviciului financiar, impozite și taxe locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- e) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, respectiv doamnei] prin grija Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

(2) Prevederile prezentei hotărâri se aduce la cunoștința locuitorilor municipiului Gheorgheni prin: afișare la sediul U.A.T. Municipiul Gheorgheni – piața Libertății nr.27 – respectiv pe site-ul oficial al Municipiului Gheorgheni: www.municipiulgheorgheni.ro

Gheorgheni, la data de 10 octombrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Vadász Szatmári István

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Selyem-Hidea Norbert-Vencel



Anexa nr.1
la HCL-147/2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI

535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita
tel.: 0266-364 650; fax: 0266-364753; e-mail: primaria@gheorgheni.ro



Nr. 12206/2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Încheiat azi 28.07.2022 în sala de ședință a municipiului Gheorgheni

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al Municipiului Gheorgheni, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, aprobat prin HCL nr. 20/2012, luând în considerare Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Obiectul discuțiilor purtate a fost:

Etapă 2 a elaborării PUZ – documentare și elaborare studii în ceea ce privește Realizare PUZ – pentru zonă de locuit.

Solicitantul este:

Actele de autoritate publică de reglementare eliberate de Mun. Gheorgheni, au fost:

- CU nr. 311/27.11.2019
- Anunț public nr. 10316/2022
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 10541/2022, pentru etapă 2 a elaborării PUZ.

Prin adresele nr. 10339/2022, 10340/2022, 10334/2022, 10337/2022 și 10342/2022 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, strada Földvály Károly, fn., prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ.

Municipiul Gheorgheni a primit o observație cu nr. de 11272/14.07.2022, din partea lui și la data de 28.07.2022 la ședință a participat dl.

sunt de acord cu realizarea PUZ cu condiția să nu pierd din terenul meu nici un cm². Totodată susțin că, terenul lui este întabulat parțial pe terenul meu. În cazul în care această suprapunere nu se poate rezolva amiabil pe cale administrativă, vei fi nevoit să adresezi instanței judecătorești.

Anunțul a fost publicat cu respectarea Regulamentului aprobat de Consiliul Local Gheorgheni.

Gheorgheni, 28.07.2022

Primar
Csörgő Tibor-András



Arhitect Șef
Arh. Kosután Attila

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUIT

BENEFICIAR:

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1722/2021

Denumirea lucrării

Elaborare P.U.Z.

Amplasament

Mun. Gheorgheni, str. Földváry Károly nr. 25,
jud. Harghita

Inițiator

Beneficiar

Proiectant general

S.C. ARHITECTURA S.R.L.

Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19

Faza

P.U.Z.

Număr contract

1722/20

Volumul

Piese sc

Prevede

Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.

am. Al/

Miercurea Ciuc,
03.05.2023



s.c. ARHITECTURA s.r.l. MIERCUREA CIUC, str. ZÖLD PÉTER nr 19, jud. HARGHITA tel. 0266 593 694

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHITECTURA S.R.L., mun. Miercurea Ciuc

Şef proiect, specialist R.U.R. cu drept de semnătură B/C
arh. ALBERT MARTIN

Proiectat:

arh. ALBERT MARTIN
arh. ALBERT MARIA
arh. BÍRÓ JÓZSEF
arh. LÁSZLÓ BEÁTA

COLABORATORI
Studiu topografic

S.C. CADTOP SIC S.R.L.,
Mun. Gheorgheni, str. Miron Cristea nr. 9A/20, jud. Harghita

ing. FEHÉR ERVIN

Studiu geotehnic

S.C. GEO-TECH S.R.L.
Mun. Gheorgheni, str. Carierei nr. 6, jud. Harghita

ing. geol. SZÉKELY ISTVÁN

Miercurea Ciuc,
03.05.2023

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanti
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Avize conf. C.U. și Aviz de oportunitate
- Extras de carte funciară
- Memoriu general
- Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:5000	A-01
EXTRAS DIN P.U.G.	SCARA 1:5000	A-02
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:500	A-03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:500	A-04
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:500	A-05
CIRCULAȚIA TERENURILOR	SCARA 1:500	A-06
PROFIL TRANSVERSAL – DRUM PROPUȘ	SCARA 1:100	A-07

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z.
Amplasament	Mun. Gheorgheni, str. Földvály Károly nr. 25, jud. Harghita
Inițiator	
Beneficiar	
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	Mai 2023; rev.: Octombrie 2024

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Gheorgheni, conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 137/2018 a Consiliului Local Gheorgheni, în UTR 21 subzona 7. Zona studiată are o suprafață totală de **10 017 mp**, înscris în CF nr. 53438, 55151.

Destinația zonei: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural.

Proprietarul parcelei dorește reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

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 locuit.

Documentația a fost inițiată de _____ ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 65 din data de 28.03.2023.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- parcelarea terenului;
- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar, parcelarea terenului, precum și stabilirea funcțiunea terenului, zonă de locuit.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPIM – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- 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

Suprafața studiată are o suprafață de 10 017 mp, teren aflat în intravilanul Municipiului Gheorgheni. Pe terenul studiat nu există clădiri.

Terenul este delimitat de:

- | | |
|---------|---|
| la nord | – drum de câmp; |
| la est | – teren intravilan cu și fără construcții, drum de acces; |
| la sud | – teren intravilan cu construcții; |
| la vest | – teren intravilan fără construcții. |

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

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Gheorgheni, în zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., conform P.U.G. aprobat.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în zona nordică al Municipiului Gheorgheni, într-o zonă rezidențială. Zona este accesibilă din strada Victoriei existentă.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Morfologia terenului:

În zona amplasamentului este dominată de relieful plan-orizontal al depresiunii Gheorgheni. Terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Geomorfologia și geologia zonei:

Depresiunea Gheorgheni este de origine tectonică și se întinde între munții Gurghiului la

vest, Munții Giurgeului la est și sud, Munții Călimani la nord, desfășurându-se de-alungul văii Mureșului, pe direcție sud-nord, având o lungime de 75 km și o lățime maximă de 30 km.

Valea depresiunii se extinde între cotele 640-850 m, altitudine absolută. Teritoriile cele mai joase sunt reprezentate de lunca Mureșului, tranziția către zona muntoasă făcându-se treptat, prin intermediul unor puternice conuri de dejecție, care formează pe bordura depresiunii un vast glacis ce maschează aproape în întregime terasele Mureșului.

Depresiunea Gheorgheni reprezintă un bazin colmatat prin sedimentarea unor depozite pliocene și cuaternare, constituite în special din piroclastite în alternanță cu depozite aluvionare psefitice, psamitice și pelitice.

Depozitele aluvionare în valea Mureșului sunt alcătuite dintr-un amestec nesortat de pietrișuri și nisipuri, în care predomină elementele constituite din andezite, șisturi cristaline, calcare, cu un grad de rulare puțin avansat.

Depozite aluvionare se întâlnesc și sub forma unor conuri de dejecție la gura afluenților mai mari, fiind reprezentate prin bolovănișuri și pietrișuri colmate cu argilă, argilă nisipoasă și cinerite.

Hidrografia:

Principală arteră hidrografică a bazinului este râul Mureș.

Cursurile de apă din această parte a depresiunii și stratele acvifere freatice sunt tributare pârâului Belcina, afluent de dreapta al Mureșului.

Hidrogeologia zonei

Apele freatice nu au fost interceptate în forajele executate până la adâncimea investigată, s-au semnalat doar infiltrații de apă la - 1,90m(F1), -2,20m(F3), -2,60m(F2), care în timp pot forma un nivel hidrostatic în foraje.

Aceste acvifere freatice pot fi alimentate puternic de precipitațiile abundente sezoniere, imprimând acestora un caracter ascensional.

Clima

Localitatea Gheorgheni are un climat de depresiune intramontană.

Aici se individualizează un topoclimat specific, caracterizat prin frecvențe mari și persistențe îndelungate ale inversiunilor termice nocturne și de iarnă. Aceste fenomene fac ca depresiunea Gheorgheni să se situeze printre regiunile cele mai reci ale României, atât în semestrul cald (datorită inversiunilor termice nocturne), cât și în semestrul rece (datorită inversiunilor termice care persistă mai multe zile în șir). Inversiunile termice contribuie deasemeni la producerea ceții și a înghețului timpuriu toamna și a înghețului târziu primăvara. Înghețul se produce timp de 160-165 zile anual. Temperatura medie anuală este de cca. 5,5 °C (media lunii iulie este de 16,4 °C, iar a lunii ianuarie este de - 7,3 °C).

În regenerarea acviferelor un rol important au precipitațiile. Precipitațiile medii anuale ating 595 mm (cu un maxim în luna iunie de 98,7 mm și un minim în luna februarie de 18,5 mm), care cumulate cu apele provenite din topirea zăpezii pot produce inundații pe lunca Mureșului.

Vânturile cele mai frecvente sunt cele din sectorul vestic și nord-vestic.

Categoria geotehnice

Din punct de vedere morfologic, în zona amplasamentului predomină relieful aproximativ orizontal al depresiunii Gheorgheni. Morfologia terenului este cvaziorizontală și are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Forajele executate pe amplasament, au interceptat o stratificație omogenă, redată în tabelele de mai jos.

FORAJUL - F1

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.20	0.20		Sol vegetal	-
0.60	0.40		Argilă prăfoasă cafenie închisă cu rar pietriș, consistentă	-
1.80	1.20	INF.-1,90 m	Pietriș, rar bolovăniș cu nisip argilos cafeniu-cenușiu în interspații, mediu îndesat	310
6.00	4.20		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu în interspații, mediu îndesat	350

FORAJUL - F2

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.20	0.20		Sol vegetal	-
0.90	0.70		Argilă prăfoasă cafenie închisă cu rar pietriș, consistentă	180
2.40	1.50	INF.-2,60 m	Pietriș, rar bolovăniș cu nisip argilos cafeniu-cenușiu în interspații, mediu îndesat	310
6.00	3.60		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu în interspații, mediu îndesat	350

FORAJUL - F3

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.20	0.20		Sol vegetal	-
0.70	0.50		Argilă prăfoasă cafenie închisă cu rar pietriș, consistentă	-
2.10	1.40	INF.-2,20 m	Pietriș, rar bolovăniș cu nisip argilos cafeniu-cenușiu în interspații, mediu îndesat	310
6.00	3.90		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu în interspații, mediu îndesat	350

Apele freatice nu au fost interceptate în forajele executate până la adâncimea investigată, s-au semnalat doar infiltrații de apă la - 1,90m(F1), -2,20m(F3), -2,60m(F2). Aceste acvifere freatice pot fi alimentate puternic de precipitațiile abundente sezoniere, imprimând acestora un caracter ascensional.

În zona amplasamentului nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apelor freatice asupra betoanelor și metalelor.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS-6054-85, pentru zona Gheorgheni este egală cu 1,00 -1,10 m.

Seismicitatea zonei

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

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată este situată paralel cu strada Victoriei, cu accesibilitate dintr-un drum perpendicular, neamenajat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, cu acces din strada Victoriei
Conform extraselor de carte funciare suprafața reglementată are o suprafață totală de 10017 mp.

Principalele disfuncțiuni:

- regulament local de urbanism
- accese neamenajate
- lipsă infrastructură.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	10017.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Drum/Trotuar/Șant	0.00 mp	0.00 %
Teren liber în intravilanul localității	10017.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S _{teren} X100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S _{teren})		0.00

2.6. ECHIPARE EDILITARE

Construcțiile existente lângă zona studiată sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, acestea sunt: energie electrică, canalizare menajeră, apă potabilă (pe strada Mestecăniș).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: zona studiată este liber de sarcini;
- existența riscurilor naturale și antropice: apele freatice nu au fost interceptate în forajele executate până la adâncimea investigată, s-au semnalat doar infiltrații de apă la – 1,90m(F1), -2,20m(F3), -2,60m(F2);
- 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

Zona studiată se află în UTR 21 subzona 7 – zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea

și aprobarea P.U.Z.

Proprietarii doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de Plan Urbanistic Zonal. Zona studiată se află în intravilanul localității.

Ținând cont de faptul că zona se dezvoltă a devenit oportun elaborarea unui PUZ care să reglementeze o zonă pentru amplasarea acestor funcțiuni.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare.

În funcție de natura constructivă al obiectivelor, construcțiile proiectate se recomandă a fi fondate pe sisteme de fundații directe și continue pe stratul de Pietriș, rar bolovăniș cu nisip argilos cafeniu-cenușiu în interspații, mediu îndesat, luând în considerare o presiune convențională de bază $\bar{P}_{conv} = 310 \text{ kPa}$. Adâncimea de fundare minimă, este impusă de cota adâncimii de îngheț, $D_{f_{min}} = -1,30 \text{ m}$ de la cota terenului natural sau de la cota terenului amenajat în urma aplicării unor umpluturi.

Valorile presiunilor pe terenul de fundare corespund cu presiunile convenționale pentru fundații, având lățimea tălpii $B = 1,0 \text{ m}$ și adâncimea de fundare, raportată la cota terenului sistematizat $D_f = 2 \text{ m}$ (STAS 3300/2-85).

Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f = 1,30 \text{ m}$, considerată de la suprafața terenului natural se calculează cu formula :

$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$, în kPa, în care P_{conv} reprezintă valoarea de bază presiunii convenționale pe teren;

Corecția de lățime pentru $B < 5 \text{ m}$ se determină cu relația :

$C_B = P_{conv} K_1 (B-1)$, în KPa,

- în care K_1 este un coeficient egal cu 0,05 pt. nisipuri prăfoase și pământuri coezive respectiv B lățimea fundației

Corecția de adâncime se determină cu relațiile :

- pt. $D_f < 2 \text{ m}$: $C_D = P_{conv} (D_f - 2)/4$ în KPa;

- pt. $D_f > 2 \text{ m}$: $C_D = K_2 \gamma (D_f - 2)$ în KPa, în care :

- D_f - adâncimea de fundare în metri;

- $K_2 = 2,0 \text{ pt.}$ nisipuri prăfoase și pământuri coezive cu plasticitate redusă și mijlocie, egal cu 1,5 pt. argile și 2,5 pt. pietriș.

- γ - greutatea volumetrică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației .

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condiția :

$P_{ef} \leq P_{conv}$ - pentru încărcări centrice, P_{ef} - fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încercările de calcul din gruparea fundamentală.

Pentru proiectare se recomandă a fi luate în considerare următorii coeficienți geotehnici cu valori caracteristice pentru stratul de fundare propus:

- $\gamma_v = 18,51-18,91 \text{ kN/m}^3$ - greutate volumică în stare naturală;

- $\varphi = 34-35^\circ$ - unghiul de frecare internă;

- $c = 0$ kPa - coeziunea;
- $P_{conv} = 310$ kPa – presiunea convențională de bază;
- $\mu = 0,50$ - coeficient frecare dintre fundație – teren;
- $\nu = 0,27$ – coeficientul lui Poisson.

Corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS NP112/2014, pe baza fișei de foraj anexate.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical sau cu taluz 1/2, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire în cazul stratelor necoezive. Ultimul strat, în grosime de 0,20 m, nu va fi decapat decât înainte de turnarea fundațiilor.

Luând în considerare condițiile hidrogeologice descrise mai sus, nu se recomandă realizarea infrastructurii clădirilor sub nivelul maxim al apelor freatice. Se pot realiza doar demisoluri cu ridicarea cotei plăcii de pardoseală de minim 1,00m față de CTN. Construirea clădirilor cu subsol necesită procedee speciale de hidroizolație foarte costisitoare.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului P.U.Z., zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor case de locuit.

3.3. VALOROFOCAREA CADRULUI NATURAL

Casele de locuit vor avea ca regim de înălțime maximă P+E+M. Accesele în incinte se vor asigura de pe strada modernizată și propusă.

Regimul de aliniere al loturilor aflate în vecinătatea străzilor va fi retrasă conform planșei A-04 – Reglementări urbanistice (5m).

Parcărilor se vor asigura în interiorul parcelei.

Clădirile propuse se vor integra armonios în fondul construit al zonei, ca funcțiune, aspect și finisaje. Configurația planului, materialele de construcție folosite la finisaje, acoperișul vor fi în conformitate cu modul de amenajare și de arhitectură contemporană.

Împreună cu realizarea construcției se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, incinta, rețele tehnico-edilitare.

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

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă de locuit.
Beneficiarul lucrării este

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este parcelare, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de locuit.

Suprafața terenului studiat este 10 017 mp.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	10017.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Drum/Trotuar/Șanț	0.00 mp	0.00 %
Teren liber în intravilanul localității	10017.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S _{teren} X100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S _{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	10017.00 mp	100.00 %
Teren pentru amenajarea drumului de acces	1387.00 mp	13.85 %
Zonă de locuit	8630.00 mp	86.15 %
Zonă de locuit	8630.00 mp	100.00 %
Construcții	max. 2589.00 mp	30.00 %
Platformă carosabilă, parcuri și pietonale	max. 1726.00 mp	20.00 %
Teren liber (spații verzi amenajate)	min. 4315.00 mp	50.00 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} X100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		0.50

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Gheorgheni. Zona este echipată cu dotări edilitare adiacent străzii Mestecăniș, oferă posibilități de racordare la rețeaua electrică existente.

3.5.1. Alimentare cu apă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Földvály Károly.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi racordate la rețea existentă aflată pe strada Földvály Károly, prin extinderea acestuia.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin extinderea rețelei existente, care se află adiacent zonei studiate. Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unor firide electrice de branșament.

3.5.4. Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea rețelei existente.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Încălzirea construcțiilor se vor realiza cu centrala termică proprie.

3.5.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată și dirijată către rețea de canalizarea pluvială existentă pe strada Földváry Károly.

3.5.7. Gospodărie comunală

Gunoii menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, 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 racordate la rețea existentă pe strada Mestecăniș.
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

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 poluanți, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

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

Monitorizarea calității solului va consta din 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 incinta și se vor planta arbori și arbiști în zone verzi.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente adiacent zonei, alimentare cu energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Zona reglementată este de 10 017 mp, care este compusă din două parcele, aparținând persoanelor fizice.

3.7.3. Circulația terenurilor

În urma reglementării zonei studiate suprafețele de teren (1801 mp) aferente circulației carosabile și pietonale vor intra în domeniul public al Municipiului Gheorgheni după aprobarea prezentului P.U.Z. prin acordul favorabil al proprietarilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona reglementată are o suprafață de 10 017 mp și este proprietatea privată al unor persoane fizice.

Pe amplasament nu există clădiri și se află în intravilanul Municipiului Gheorgheni, având posibilitate de acces auto și pietonal pe străzile existente, cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este parcelare, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de locuit. Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este reglementată în planșa A-04 – Reglementări urbanistice (P+E+M).

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

Prin propunerile formulate în Planului 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 Martin



Întocmit: 
arh. László Beáta



REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z. pentru REGLEMENTARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE LOCUIT

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.) „Reglementare zonă funcțională de locuit” – parcela cu nr. cad. 53438, 55151 intravilan 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 LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJARII 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 „Reglementare zonă funcțională de locuit” - parcela cu nr. cad. 53438, 55151 – intravilan – Municipiul Gheorgheni, județul Harghita se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local , 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, constituită parcela cu nr. cad. 53438 și 55151 cu suprafață de 10017 mp identificat prin C.F. nr. 53438 și 55151 .

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

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 intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni cu categoria de folosință arabil.

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 zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelilor electrice, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

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.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Gheorgheni. La nivelul terenului reglementat în suprafață de 10017 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale: **Zonă de locuit și Căi de comunicație rutieră.**

3.2 Utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim P+E+M niveluri în regim discontinuu (izolat);
- anexe P;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

3.3 Utilizări admise cu condiții

- se admit funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturare, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 150 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

3.4 Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curatorii chimice;
- 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 extindere la clădirile de locuit existente, 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. 119/2004.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2004 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând aliniamentul propus în planșa A-04 – *Reglementări urbanistice* (retras cu 5 m față de la aliniament).

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de

trecere, având o lăţime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea faţă de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei faţă de limitele laterale ale proprietăţii conform planşei A-04 – Reglementări urbanistice: retras cu 2 m spre limita laterală spre nord, respectiv spre est şi 3 m spre sud, respectiv spre vest.
- Nu sunt admise locuinţele înşiruite sau cuplate.

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea faţă de limita posterioară a parcelei

- Construcţiile se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, conform planşei A-04 – Reglementări urbanistice (retras cu 3 m faţă de limita parcelei).
- Anexele gospodăreşti (terase acoperite, filegorie, magazii unelte grădina etc.) se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, la cel puţin 4 m faţă de casă de locuit.

Amplasarea unei construcţii principale în spatele unei alte construcţii existente

- Se va face doar cu condiţia ca prin înălţimea şi volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii şi să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcţii, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2004, art. 2,3,4,5,16 şi 17.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare şi care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicaţie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicaţii, etc.).

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

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Orice construcţie trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărare contra incendiilor;

Numărul şi configuraţia acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se stabileşte în funcţie de destinaţia funcţională a construcţiei şi de capacitatea acesteia şi de numărul de utilizatori;

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanenţă.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Terenul studiat se află adiacent străzii Földrváry Károly cu acces pietonal existent în incintă.

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 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 prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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 proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

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, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă potabilă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Földvály Károly.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi racordate la rețea existentă aflată pe strada Földvály Károly, prin extinderea acestuia.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin extinderea rețelei existente, care se află adiacent zonei studiate. Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unor firide electrice de branșament.

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

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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 alimentare cu gaze, 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, intră în proprietatea publică.

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

Parcelarea

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr. 525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 15,0 m, suprafața parcelei min. 350 mp;

Terenul studiat va fi parcelat în 12 loturi și teren pentru extinderea zonei căi de comunicații rutieră și amenajărilor aferente.

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 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;
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilit de la max. P+E+M și max. P pentru funcțiuni complementare;
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilită la max. 9,5 m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- 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;

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, 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.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Este interzis: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, 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;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 30° -50°;
- Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate casele, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipul de casă selectat);
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau din beton;
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux";
- Este interzisă folosirea materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a);
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- $P.O.T._{max} = 30 \%$
- $C.U.T._{max} = 0,5$

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;
- Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

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.
- Pentru locuințe, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate;
- 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;

Împrejurimi

- Distrugerea împrejurimilor din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;
- Distrugerea împrejurimii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori tipătoare;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit.
- Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Gheorgheni are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Municipiului Gheorgheni.

4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	10017.00 mp	100.00 %
Teren pentru amenajarea drumului de acces	1387.00 mp	13.85 %
Zonă de locuit	8630.00 mp	86.15 %
Zonă de locuit	8630.00 mp	100.00 %
Construcții	max. 2589.00 mp	30.00 %
Platformă carosabilă, parări și pietonale	max. 1726.00 mp	20.00 %
Teren liber (spații verzi amenajate)	min. 4315.00 mp	50.00 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} X100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		0.50

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Șef proiect:
arh. Albert Martin



Întocmit:
arh. László Beáta

Data:
03.05.2023
rev. 08.10.2024





sefin de alinare

P+E+M
P.O.T._{max} = 30%
C.U.T._{max} = 0,50

P+E+M
P.O.T._{max} = 30%
C.U.T._{max} = 0,50

LEGENDA

- limita zona studiata
- limita parcele conform C.F.
- limita parcela propusa
- zona de locuit
- poce
- drum
- trotuar
- regim de saliniera
- zona de constructibilitate

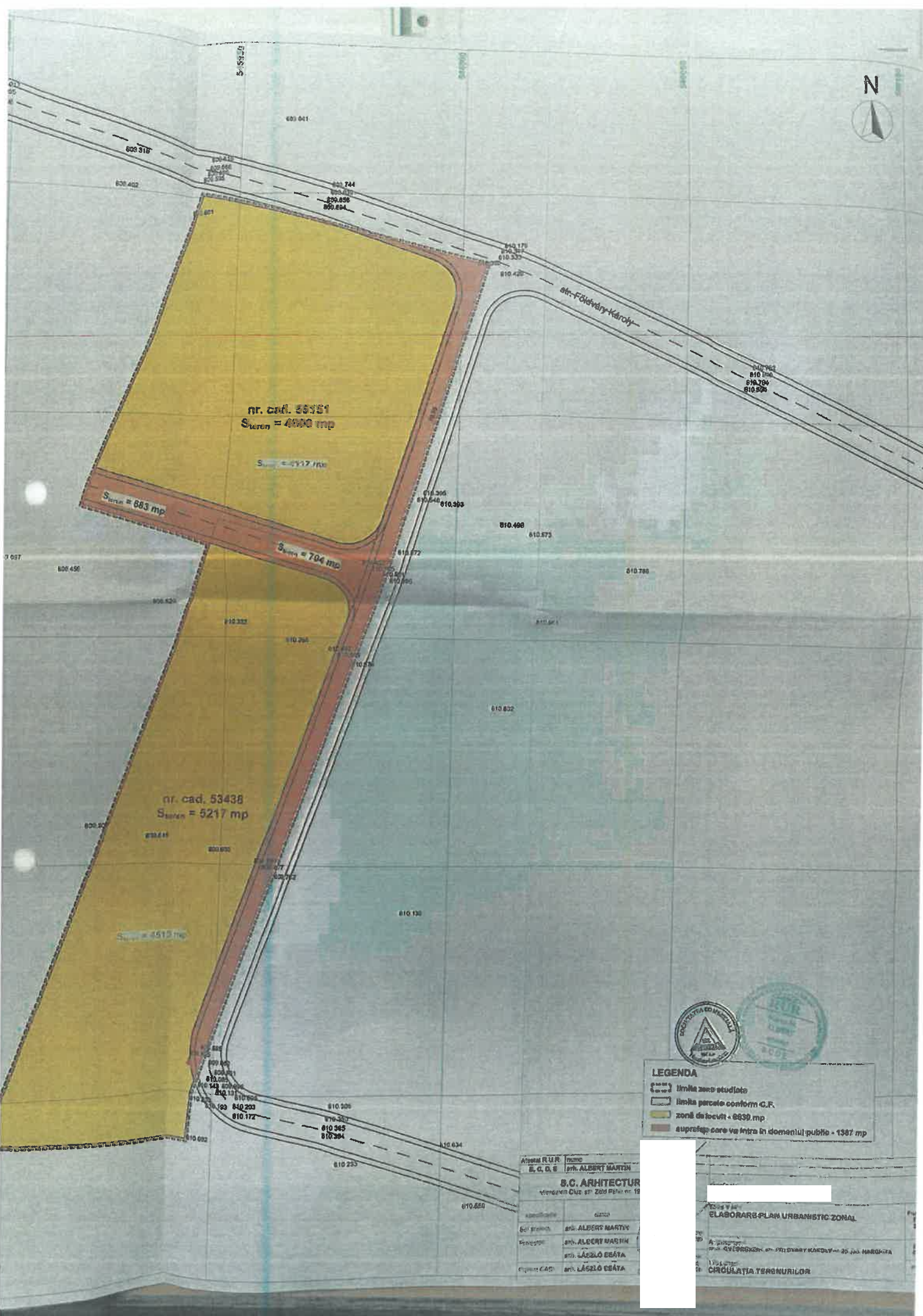


BILANT TERITORIAL PROPUS		
Suportul funciun	Blazovul-Lungu	76.000 m ²
Suportul teren conform C.F.	100.00 m ²	100.00 m ²
Teren pentru amenajare chitului de acces	120.00 m ²	13.85 m ²
Alte zone		
Zona de locuit		
Constructii	max 260.00 m ²	36.00 m ²
Platforma constructiilor, parcuri si pietonale	max 17.25 m ²	20.00 m ²
Tereni liberi (parcuri, verzi amenajati)	max 6.10 m ²	30.00 m ²
P.O.T. MAX (BC 5, v=100)		30.00 m ²
C.U.T. MAX (BC 5, v=100)		0.50

Arhitect H. U. R. E.
B. C. D. E.
S.C. ARHITECTURA
Mareșel Duce str. 2000 Peta nr. 10, B.

Proiectant
arh. ALBERT MARTIN
Proiectant
arh. ALBERT MARTIN
Proiectant
arh. LĂZĂR ȘEATA
Proiectant
arh. LĂZĂR ȘEATA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant
arh. ALBERT MARTIN
Proiectant
arh. LĂZĂR ȘEATA
Proiectant
arh. LĂZĂR ȘEATA



nr. cad. 53431
 $S_{teren} = 4690 \text{ mp}$

nr. cad. 53438
 $S_{teren} = 5217 \text{ mp}$

- LEGENDA**
- linia zone studiate
 - limita parcele conform C.P.
 - zonă de locuit - 6839 mp
 - suprafață care va intra în domeniul public - 1387 mp

Arhitect R.U.R.	nr. 1
B. C. D. S.	nr. ALBERT MARTIN
S.C. ARHITECTUR	
Membru C.N.Z. str. Zola Pelen nr. 19	
Arhitect	nr. ALBERT MARTIN
Proiectant	nr. ALBERT MARTIN
Verificator	nr. LĂȘLO CSÁTA
Elaborator CAD	nr. LĂȘLO CSÁTA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: ALBERT MARTIN

Verificator: LĂȘLO CSÁTA

Elaborator CAD: LĂȘLO CSÁTA

CHILIAȘA TERENURILOR



Str. de alina

Str. Földváry-Károly

P+E+M
P.O.T.-max = 30%
C.U.T.-max = 0,50

P+E+M
P.O.T.-max = 30%
C.U.T.-max = 0,50

LEGENDA

- limita zona studata
- limita parcela
- retea electrica
- APA - retea de apa potabila
- ca - retea de canalizare menajera in curs de executie
- LEB - extindere retea electrica
- ★ extindere retea de apa potabila
- ★ - extindere retea de canalizare menajera
- record electric
- record apa potabila
- record canalizare menajera

Arhitect R.U.R.	Arh.
S.C.D.E.	arh. ALBERT MARTIN
S.C. ARHITECTUR	
Microcraia Cui. nr. 204 Pétur m. 11	
Coordonator	Arh.
Proiectant	arh. ALBERT MARTIN
Proiectant	arh. ALBERT MARTIN
Proiectant	arh. LASZLO DEATA
Proiectant	arh. LASZLO DEATA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Planul de amenajare a teritoriului urbanizat nr. 28, pct. HARGHETA

REGLEMENTARI EDILITARE