



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HARGHITA**  
**MUNICIPIUL GHEORGHENI**  
**CONSILIUL LOCAL**



## **HOTĂRÂREA nr.159/2024**

*privind realizarea Planului Urbanistic Zonal „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente” în municipiul Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, f.nr., județul Harghita*

*Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni*

în ședința extraordinară din data de 31 octombrie 2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 12880/2024 al viceprimarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.12877/2024 al Direcției de urbanism și dezvoltare din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Avizul nr.29/03.07.2024 al arhitectului șef din cadrul Consiliul Județean Harghita pentru elaborare Planul Urbanistic Zonal „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente;
- Avizul favorabil nr.12187/23.05.2024 al Municipiului Gheorgheni, pentru Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni, pe terenul menționat în C.F. nr.59612 Gheorgheni;
- Avizul prealabil de oportunitate nr.5714/18.04.2024 al Municipiului Gheorgheni,
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg.8053/15.05.2024, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente” în municipiul Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, f.nr.,
- Planul Urbanistic Zonal „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente”, municipiul Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, f.nr.– Proiectant general: S.C. AOD HOME CONCEPT S.R.L., Sâcraiu de Mureș, Proiectant de specialitate S.C. CASA PROIECT S.R.L., Târgu Mureș, Proiect nr. 81/2023 – beneficiari:
- Avizul favorabil nr.2009/18.06.2024 al PREMIER ENERGY S.R.L.
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050240401510/15.04.2024, emis de Distribuția Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Avizul de principiu favorabil nr. 612/11.04.2024 al SPLTAC Gheorgheni,
- Aviz de gospodărire a apelor nr.26/06.02.2023 privind proiectul „PUZ-pentru imobile-teren și/sau construcții, municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.nr., județul Harghita” – emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș;
- Avizul favorabil nr.1123/12.04.2024 al RDE HARGHITA S.R.L.
- Decizia de încadrare nr.31/17.06.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Certificatul de urbanism nr. 52/25.03.2024 emis de Consiliu Județean Harghita, în scopul: PUZ – „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente la utilități,
- Extrasele de carte funciară: nr.59613 Gheorgheni, nr.59612 Gheorgheni,

Ținând cont de prevederile:

- 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. (2<sup>1</sup>), art.31<sup>1</sup>, 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,

Luând în considerare prevederile art.7 din Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare – Proces-verbal de afișare nr. 13217/06.08.2024,

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.8053/15.05.2024, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 - trup Gheorgheni, pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente” în municipiul Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, f.nr., prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** – (1) Se aprobă realizarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente”, Anexa nr.2 la prezenta hotărâre, pe suprafața de teren intravilan de 8.700 mp, situat în municipiul Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, f.nr. județul Harghita. Proiectant general: AOD HOME CONCEPT S.R.L., Sâncraiu de Mureș, Proiectant de specialitate CASA PROIECT S.R.L., Târgu Mureș, Proiect nr. 81/2023 – beneficiari: .

(2) Terenul intravilan, categorie de folosință arabil, prevăzut la alin. (1) se identifică prin: nr.59613 Gheorgheni, nr.59612 Gheorgheni.

**Art.3** – Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal – „Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente” – 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) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, respectiv beneficiarilor prevăzuți la art.2, prin grija Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.
- e) Serviciului financiar, impozite și taxe locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,

(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.gheorgheni.ro](http://www.gheorgheni.ro)

Gheorgheni, la data de 31 octombrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

*Erős Levente*

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

*Selyem-Hideg Norbert-Vencel*



Anexa 1  
la HCL-159/2024



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](mailto:primaria@gheorgheni.ro)



Nr. 8053/2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**  
Încheiat azi 15.05.2024 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:

Etapa 2 a elaborării PUZ – documentare și elaborare studii în ceea ce privește *Zonificare funcțională parcele din UTR 8 – trup Gheorgheni, pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente.*

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

- CU nr. 52/25.03.2024, emis de Consiliul Județean
- Anunț public nr. 6595/2024
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 6682/2024, pentru etapa 2 a elaborării PUZ.

Prin adresa nr. 6657/2024 și 6658/2024 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, strada Nicolae Bălcescu, în (nr. cad. 59612 și 59613) prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ, dar până la data de 14.05.2024 nu au fost trimiși observații, propuneri. Fapt pentru care considerăm că, vecinii sunt de acord cu realizarea acestui PUZ.

Totodată în cursul elaborării acestei PUZ a fost afișat un panou privind consultare asupra propunerilor preliminare PUZ (conform anexa 1 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul <http://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2024/02/Anunt-public-PUZ-SC-Autocaros-SRL.pdf>. Intenția de a realiza acest PUZ a fost publicat anunțul în limba română (conform anexa nr. 2) în ziarul Informația Harghitei, la data de 26.04.2024, anunțul în limba maghiară (conform anexa nr. 3) a fost publicat în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 29.04.2024, conform anexei prezentei.

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

Gheorgheni, 15.05.2024

Viceprimar  
Len Emil-Balázs



Inspector  
Székely Attila

S.C. AOD HOME CONCEPT S.R.L  
SC CASA PROIECT SRL

Anexa 2  
la HCL-159/2024

PROIECT nr.81/2023



**BENEFICIARI:**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**“ZONIFICARE FUNCTIONALĂ PARCELE**

**DIN UTR 8 – TRUP GHEORGHENI**

**pentru construire atelier auto cu servicii conexe,**

**împrejmuire și branșamente”**

**MUNICIPIUL GHEORGHENI - INTRAVILAN**

**STR. NICOLAE BĂLCESCU, F.NR.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : "ZONIFICARE FUNCIONALĂ PARCELE DIN UTR 8 – TRUP GHEORGHENI pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente"
- Amplasament : Municipiul Gheorgheni, str. Nicolae Bălcescu, f.nr., jud. HR
- Beneficiari : SC AUTOCAROS SRL și alții
- Proiectant general : S.C. AOD HOME CONCEPT S.R.L  
Sâncraiu de Mureș, str. Pârâului nr. 249  
telefon: 0733 955 141; e-mail office@icedevelopment.ro
- Proiectant de specialitate: SC CASA PROIECT SRL,  
Târgu Mureș, str. Borzești nr. 10  
telefon: 0744 681 112
- Șef proiect arh. Dunca Doru Valeriu
- Proiectant: arh. Dunca Doru Valeriu  
tarh. Gaspar I. Csaba
- Desenat: tarh. Gaspar I. Csaba
- Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborării: APRILIE 2024



**NOTIFICARE:** parcelele cuprinse în prezenta documentație, au fost deja reglementate și studiate într-o documentație anterioară (Proiect nr. 17 / 2022), care nu s-a finalizat dar a fost avizată favorabil din partea APM Harghita prin Decizia de încadrare nr. 26/2023, cu anexă Aviz ABA Mureș nr. 13570/ASN/32606/2022 și adresa nr. 6016/TH/3570/24.05.2024. Reglementările propuse pentru parcelele în cauză nu s-au modificat.

Suprafața anterior reglementată a fost de 57725 mp, din care a rămas în prezenta fază doar 8700 mp (15%).

## 1.2. *Obiectivul PUZ*

Conform comenzii beneficiarilor, s-a întocmit prezenta documentație **PUZ "ZONIFICARE FUNCționalĂ PARCELE DIN UTR 8 – TRUP GHEORGHENI"**, având ca scop asigurarea condițiilor legale, necesare amplasării, autorizării și construirii obiectivelor, corespunzând următoarelor funcțiuni constituite într-o SUBZONĂ MULTIFUNCționalĂ, astfel:

- **SUBZONA MULTIFUNCționalĂ**  
CO – comerț; S – servicii, L - locuire

Amplasamentul propus pentru SUBZONA MULTIFUNCționalĂ, se situează în partea sudică a DN 12 (E578) – str. Nicolae Bălcescu.

## 1.3. *Surse documentare*

Prezenta documentație este elaborată pe baza preluării și prelucrării datelor și elementelor de analiză și prognoză, conținute în documentații de urbanism, studii și avize, legislației și actelor normative în vigoare.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010 – 2000;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Certificatul de Urbanism nr. 52/25.03.2024;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) municipiul Gheorgheni;
- Ridicare topografică, avizată OCPI;
- Studiu geotehnic; Sc GEO-TECH SRL;
- Avizele și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 52/25.03.2024;

## 2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. *Evoluția zonei*

Interesul din punct de vedere urbanistic pentru zona studiată, a intervenit recent, ulterior elaborării Planului Urbanistic General, ca acțiune investițională a inițiatorilor și alții, sprijinită de către Administrația Publică Locală.

### **2.1.1. Caracteristicile terenului de amplasament**

Amplasamentul propus zonificării funcționale se înscrie într-un cadru natural predominant de terenuri agricole, fără accente deosebite (terenuri plane, lipsă de vegetație forestieră și cursuri sau acumulări de apă).

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Gheorgheni, în partea Nord-Vest a localității, adiacent străzii Nicolae Bălcescu – DN12 (E 578).

Terenul de amplasament studiat este delimitat spre:

- Nord de Drumul Național DN 12 (E 578)– str. Nicole Bălcescu
- Est de CF 58743 – teren arabil cu acces din str. Nicole Bălcescu și str. Câmpului
- Sud de CF 58742 – teren arabil cu acces din str. Câmpului
- Vest de CF 58925 – teren arabil cu acces de pe str. Nicole Bălcescu și CF 58930 - teren arabil cu acces din str. Câmpului

### **2.3. Elementele cadrului natural**

- Amplasamentul propus zonificării funcționale se înscrie într-un cadru natural predominant de terenuri agricole, fără accente deosebite (terenuri plane, lipsă de vegetație forestieră și cursuri sau acumulări de apă).

### **2.4. Circulația**

- Circulația pietonală și carosabilă se asigură în prezent, până la amplasamentul propus, de pe Drumul DN 12 (E 578) - str. Nicolae Bălcescu.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul de amplasament va fi ocupat conform zonificării funcționale propuse, este teren liber de orice construcții, având folosința de teren agricol.

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice/juridice.

### **2.6. Echiparea edilitară**

Amplasamentul studiat este în apropierea unei conducte de alimentare cu apă potabilă unui colector principal pentru ape menajere și al unei rețele de alimentare cu energie electrică, toate fiind dotări publice care deservește alte zone limitrofe. Asigurarea acestor utilități se vor realiza prin extindere și branșamente la aceste rețele.



## Disfuncționalități

### DISFUNCȚIONALITĂȚI/PRIORITĂȚI

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
TEHNICO-EDILITARE	- Lipsă podeț de acces în incintă	- Realizarea unui podeț de acces betonat ce va deservi subzona multifuncțională
	- Lipsă alimentare cu apă	- Branșament la conducta de apă existentă în zonă
	- Lipsă canalizare menajeră	- Realizare extindere și branșament la canalul colector Ø600 existent în zonă
	- Lipsă canalizare pluvială	- Realizarea de rețea cu deversare în canalul colector (natural) al apelor pluviale din zonă.
	- Lipsă alimentare cu energie electrică	- Realizarea extindere și branșament la rețeaua existentă în zonă
MEDIU	- Protecție ape, sol, subsol	- Colectare selectivă a deșeurilor menajere în containere închise - Colectare selectivă a deșeurilor din zona multifuncțională, pentru reciclare/eliminare

#### 2.7. Probleme de mediu

- Amplasamentul propus se situează într-o zonă de terenuri agricole fără surse de poluare
- Sursele posibile de poluare provin din zona de locuit existentă UTR 10 și constau din gazele de ardere rezultate de la instalațiile de încălzire și din circulația auto desfășurată în rețeaua stradală existentă

#### 2.8. Opțiuni ale populației

În prezent, Municipiul Gheorgheni se dezvoltă cu precădere pe amplasamentele adiacente străzii Nicolae Bălcescu – DN12 - E578 din UTR 8, fiind o zonă cu potențial ridicat și cu o suprafață de teren semnificativă și ideală pentru construcții.

Populația municipiului va fi informată și consultată cu privire la propunerea de realizare a acestei subzone multifuncționale. Acțiunea se va desfășura, conform Regulamentului local de implicare a publicului, în elaborarea documentațiilor de urbanism.

Urmare acțiunii desfășurate au existat unele obiecțiuni și propuneri care au fost analizate și incluse în prezenta documentație de urbanism.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Interesul din punct de vedere urbanistic pentru zona studiată, a intervenit recent, ulterior elaborării Planului Urbanistic General, ca acțiune investițională a inițiatorilor, și alții.

Caracteristica funcțională zonei studiate este cea a producției agricole.

Potențialul și modalitățile de dezvoltare al SUBZONEI 2, cuprinsă în UTR 8, este cel stabilit prin PUG-ul municipiului Gheorgheni.

### **3.2. Prevederi ale PUG-ului**

Prin PUG-ul municipiului Gheorgheni, zona amplasamentului studiat se situează în UTR 8 – Trup Gheorgheni - Subzona 2. Prin programul de dezvoltare a municipiului, această subzonă ca și alte subzone, nu au stabilite prin PUG și RLU aferent, o eșalonare a ocupării terenurilor, dezvoltarea fiind asigurată în principal prin obiectivele de investiții propuse și/sau realizate de persoane juridice și/sau fizice.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural existent al amplasamentului (terenuri agricole), nu are în prezent o valoare deosebită naturală și construită. Prin realizarea prevederilor prezentului PUZ, se poate realiza o subzonă multifuncțională pentru obiective de investiții mici și mijlocii -nepoluante și o locuință familială, cu păstrarea distanțelor corespunzătoare de protecție între funcțiuni.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul carosabil și pietonal în subzona multifuncțională (Co, S, L), din str. Nicolae Bălcescu (DN 12 – E578).

Accesul auto se va dimensiona în funcție de maxima gabaritelor mijloacelor de transport și al frecvenței traficului (intrări, ieșiri).

Rețelele și bransamentele/racordurile de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, de canalizare menajeră, CATU și altele, vor fi amplasate în subteranul zonei de protecție a DN12 – E578 – str. Nicolae Bălcescu.

Parcarea/gararea pentru obiectivele din subzona multifuncțională, va asigura obligatoriu numărul locurilor de parcare pentru mijloacele de transport proprii, pentru autovehiculele personalului angajat permanent, a posibililor clienți și utilizatorii casei de locuit (proprietari/chiriași)

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **ZONIFICĂRILE FUNCȚIONALE PROPUSE**

#### **SUBZONA MULTIFUNCȚIONALĂ (CO - comerț, S - servicii, L - locuire)**

- Amplasamentul cu suprafața totală de 8700 mp se compune dintr-o incintă unică, având 2 parcele (CO, S) și (L)

- **La parcela CO, S** se permite amplasarea și realizarea numai a obiectivelor cu activități/ procese tehnologice nepoluante (sub limitele minime, cel mult egale, stabilite prin legislația sau normativele în vigoare).

- Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P, P+M, P înalt echivalent 2 niveluri, maximum P+1.

- Accesul unic pietonal și rutier în cele două parcele ale incintei se va realiza din DN 12 (E578) str.N. Bălcescu.

- Pentru asigurarea accesului în parcela având funcțiunea (L), se va institui servitute de trecere pe parcela (CO, S).

- Parcela ( CO, S) este flancată la nord de PERDEA VEGETALĂ DE PROTECTIE OBLIGATORIE (lățime 5,0 m, înălțime stabilită de primărie), fiind astfel respectată condiția din PUG (prevederile Subzonei 2 din UTR 8).

- **Suprafața PERDELEI VEGETALE DE PROTECȚIE este componentă obligatorie a incintei, pe lângă care se va mai asigura 10% zonă înierbată - plantată/parcelă**

- În incintă se vor asigura obligatoriu, pentru fiecare funcțiune, numărul de locuri de parcare, pentru mijloacele de transport proprii, pentru personalul angajat permanent, pentru posibili clienți, precum și loc pentru întoarcerea autovehiculelor

- Procentul de ocupare al terenului : **POT propus = max. 50%**

- Coeficientul de utilizare al terenului: **CUT propus = max. 1,0**

Alinierea construcțiilor față de limitele parcelelor (aliniament, laterale, spate) va fi cea condiționată prin RLU - PUZ și de condițiile impuse de coexistența Drumului Național DN12 (E578).

- **Pe parcela (L)** se va realiza o casă de locuit cu amplasament izolat și regim de înălțime de P/P+M/maximum P+1.

- Procentul de ocupare al terenului : **POT propus = max. 25%**

- Coeficientul de utilizare al terenului: **CUT propus = max. 0,5**

**Se va asigura min. 10% zonă înierbată - plantată din suprafața parcelei.**

## BILANȚ TERITORIAL

Din totalul suprafeței de 8700 mp (0,87 ha) studiată, proprietatea privată a beneficiarilor este de 8700 mp (0,87 ha).

## ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL

Zone/Subzone funcționale	Existent (intravilan)		Propus (intravilan)	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
<b>SUBZONA MULTIFUNCȚIONALĂ</b> (CO comerț/ S servicii/ L locuire) total incintă	-	0,00	8700,00	100,00
<b>PARCELA (CO, S)</b>	-	0,00	7200,00	82,76
<b>PARCELA (L)</b>	-	0,00	1500,00	17,24
<b>TERENURI AGRICOLE</b>	<b>8700,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Urmare propunerilor de zonificare a amplasamentului studiat, funcțiunile vor fi după cum urmează:

### 3.5.1. Descrierea obiectivelor de investiție

#### **SUBZONA MULTIFUNCȚIONALĂ (CO-comerț, S-servicii, L-locuire)**

Prin prezentul PUZ s-au studiat amplasamentele următoarelor obiective de investiții, astfel:

- Pe parcela având funcțiunile (CO, S) se propune amplasarea și construirea unui atelier auto cu servicii conexe, în aceeași construcții, realizându-se și o activitate de comerț cu produse specifice auto. Construcția se va amplasa izolat, cu o înălțime de P/P+M/P supraînălțat echivalent a 2 niveluri/P+1 maxim.
- Pe parcela având funcțiunea (L) se propune amplasarea și construirea unei case de locuit, amplasată izolat, cu o înălțime de P/P+M/P+1 maxim
- În ambele parcele se vor putea amplasa și construi unele construcții anexe specifice fiecărei funcțiuni (CT izolat, garaje, terase/parcări acoperite, altele) cu încadrarea în POT-ul și CUT-ul stabilit pentru fiecare parcelă
- În proiectarea construcțiilor va ține cont de noile materiale și tehnologii de execuție, ce vor conduce la realizarea nemijlocită a unei arhitecturi moderne, corespunzătoare actualei etape de dezvoltare urbanistică

- Se recomandă / se interzic următoarele:
  - a. Tâmplăria interioară și exterioară se va executa de regulă din lemn, lemn stratificat sau materiale care redau textura și culorile de finisare a lemnului. Se exceptează tâmplăriile la obiectivele (S) care sunt de tip industrial
  - b. Finisajele exterioare a pereților se vor executa cu tencuieli clasice/tencuieli decorative, zugrăvirea acestora se recomandă a se face în culori estompate cuprinse în gama: alb, gri, bej (armonizate cu finisajul tâmplăriilor exterioare și culorilor). La obiectivele (S) culorile pot fi cele ale elementelor de construcții prefabricate (panouri hidro-/termoizolante)  
Se recomandă a nu se folosi la clădirile de locuit culori din gama: violet, roșu, iar cele din gama: verde, albastru, orange – numai nuanțele pastel – estompate.
  - c. Învelitorile se vor armoniza coloristic cu fațadele construcțiilor
  - d. Împrejmirile se pot executa cu sau fără soclu solid. Înălțimea împrejmirilor situate spre căile de acces sau între parcele nu va depăși 1,80m pe înălțime. Soclurile vor avea o înălțime maximă de 0,60m.
  - e. Materialele și finisajele din care se execută împrejmirile, sunt de regulă cele tradiționale (lemn, metal, piatră) , cu alcătuirii exclusive din același material sau materiale asociate
  - f. Împrejmirile situate către căile de acces trebuie să asigure o vizibilitate (spre interiorul parcelei) proporțională și adecvată compozițional ca structură și aspect cu materialele din care se execută
  - g. Nu se vor executa placări la pereții exteriori cu faianță, gresie pentru pardoseli
  - h. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu sau (zincată, eloxată).

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică de distribuție existentă în zonă
- Canalizarea menajeră se va realiza prin extinderea și branșarea la noua rețea publică de canalizare, canal collector Ø600, existent în zonă
- Canalizarea pluvială (ape meteorice) se va realiza printr-o rețea colectoare de incintă cu deversare în canalizarea(naturală) existent în zonă.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extindere și branșare la rețeaua publică de distribuție existentă în zonă

### **3.7. Protecția mediului**

#### **3.7.1. Protecția calității apelor**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și de canalizare menajeră
- Pentru desfășurarea activității de servicii (S) se vor prevedea decantoare/separatoare de grăsimi, conform normelor în vigoare

#### **3.7.2. Protecția aerului**

- Poluarea aerului constă în posibilele emisii de gaze de ardere rezultate de la instalațiile de încălzire centrală – ultima
- Pentru evitarea poluării aerului din ansamblu și al zonelor înconjurătoare, se propune utilizarea numai a combustibililor solizi (lemn, pește). Se exclude utilizarea cărbunelui și al oricăror combustibili/carburanți (derivați petrolieri).
- Pentru încălzire și preparare apă caldă se vor utiliza aparaturi de ultimă generație (randamente ridicate, filtre pentru reținerea funinginelor sau altor particule poluante).

Pentru producerea agentului calorific și de preparare a apei calde menajere, se propune utilizarea aparatelor cu acționare pe bază de energie electrică, sau a altor sisteme alternative de energie (solară, pompe de căldură).

Pentru producerea de energie electrică se vor putea utiliza panourile fotovoltaice.

#### **3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

- Activitate de locuire fără surse de zgomot și vibrații.
- Activități de comerț și servicii, cu surse de zgomot și vibrații în limitele minime stabilite prin normativele și legislația în vigoare

#### **3.7.4. Protecția solului și subsolului**

- Activitate de locuire (L) fără surse de poluare periculoase. Sursele pot fi deșeurile menajere, alte deșeuri din obiectivele subzonei multifuncționale (CO, S)
- Acestea vor fi colectate selectiv/pe sorturi reciclabile și nereciclabile în containere închise și vor fi transportate de către o societăți de profil, autorizate

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră
- Pentru desfășurarea activității de servicii (S) se vor prevedea decantoare/separatoare de grăsimi, conform normelor în vigoare

### 3.7.5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatică/așezărilor umane

- Activități de comerț, de servicii și de locuire nepoluante, fără efecte asupra ecosistemelor și așezărilor umane

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se propune aprobarea **SUBZONEI MULTIFUNCȚIONALE (CO-comerț, S-servicii, L-locuire)** în suprafață de 8700mp (0,87 ha);

Autorizarea execuției construcțiilor, se va face conform prezentului PUZ și a prevederilor RLU aferente

- Prevederile PUG-ului Municipiului Gheorgheni precum și a RLU aferent, se vor completa cu prevederile de dezvoltare urbanistică ale **SUBZONEI MULTIFUNCȚIONALE DIN UTR 8 – TRUP GHEORGHENI** studiate prin PUZ, după aprobarea acestuia prin hotărâre a Consiliului Municipiului Gheorgheni

## 5. ANEXE

- Avizele obținute, potrivit solicitării acestora prin Certificatul de Urbanism nr. 52/25.03.2024, emis de Consiliul Județean Harghita, sunt consemnate în partea "C. Avize/Acorduri/Studii" a Borderoului documentației și sunt anexate documentației ca parte integrantă a acesteia.



PROIECT



ÎNTOCMIT

t.arh. Gaspar Isvan



---

# **PLAN URBANISTIC GENERAL**

*Municipiul GHEORGHENI, județul HARGHITA*

## **COMPLETARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **REGULAMENT**

#### **PUZ „ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PARCELE DIN UTR8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire atelier auto cu servicii conexe, împrejmuire și bransamente”**

**MUNICIPIUL GHEORGHENI - DN12 – E578 - Str. Nicolae Bălcescu –F.Nr.**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

- Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

- RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Modificarea regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ –ului, cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi și acte normative:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;



- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz de Oportunitate nr. 14431/03.11.2021;
- Certificatul de Urbanism nr. 300/16.10.2020
- P.U.G (Planul Urbanistic General) municipiul Gheorgheni;
- Ridicare topografică, avizată OCPI; Primăria municipiul Gheorgheni;
- Avizele și studiile solicitate prin certificatul de urbanism.

### **3. Domeniul de aplicare**

- Odată aprobate, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU împreună cu PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.
- Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională a unor terenuri situate în SUBZONA 2 din UTR8 - TRUP GHEORGHENI, **rezultând un amplasament studiat pentru stabilirea unei SUBZONE MULTIFUNCȚIONALE (CO, S, L).**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Subzona studiată este constituită din două parcele, având destinația și folosirea actuală de terenuri agricole.
- În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- Autorizarea execuției construcțiilor /amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității destinației acestora cu funcțiunea dominantă a zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor/amenajărilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentele aferente străzilor cu minim 5,00 m.

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, iar retragerile posterioare vor fi de minim 5,0 m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Parcelele sunt construibile numai dacă vor avea asigurate accese directe auto și pietonale din străzile existente sau propuse prin PUZ. Pentru accesul în incinta casei de locuit se va institui servitute de trecere

- Autorizarea executării parcajelor se va face numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare, funcție de cele existente la momentul cererii autorizației de construire.

- Autovehiculele, indiferent de tipul, numărul și deținătorul acestora, se vor parca/gara pe parcelele aferente construcțiilor din subzona multifuncțională.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor suporta în întregime de către investitori sau beneficiari individuali, conform legislației în vigoare.

- Lucrările de racordare/branșare la rețelele edilitare publice, se vor suporta în întregime de către investitori sau beneficiari individuali, conform legislației în vigoare pe baza avizelor și/sau acordurilor obținute de la deținătorii de rețele.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- Parcelele vor avea de regulă forme rectangulare, cu adâncimea mai mare decât lungimea (aliniament), sau cel mult egale.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

- Se va realiza obligatoriu PERDEAUA VEGETALĂ DE PROTECȚIE.

- Se vor realiza plantații de arbuști și înierbări a spațiilor din incintele parcelelor.

- Parcelele se vor împrejmuir pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea de regulă o imagine unitară.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **1. Unități și subunități funcționale**

În cadrul UTR8 – SUBZONA 2 – TRUP GHEORGHENI, cu interdicție temporară de construire (conform Planul Urbanistic General), se propune prin prezentul PUZ, o reglementare funcțională a **unor terenuri proprietate privată/juridică**, constând din:

- 
- **SUBZONA MULTIFUNCTIONALĂ (obiective mici și mijlocii)**  
CO – comerț; S – servicii, L – locuire  
Funcțiunile sunt grupate (CO, S) respectiv (L) în câte o parcelă distinctă.
  - **Pe parcela (CO, S) se va amplasa un atelier auto cu servicii conexe, incluzând și un minimagazin de piese auto**
  - **Pe parcela (L) se va amplasa o casă de locuit**

#### **IV. REGULAMENT DE URBANISM**

##### **1.1. Delimitare/domeniu de aplicare**

- Prezentul regulament se aplică pe teritoriul SUBZONEI MULTIFUNCȚIONALE cuprins între limitele, la:
  - ✓ Nord de Drumul Național DN 12 (E 578) - str. Nicolae Bălcescu ;
  - ✓ Est de teren agricol proprietate privată ;
  - ✓ Sud de teren agricol proprietate privată ;
  - ✓ Vest de teren agricol proprietate privată ;

##### **1.2. Funcțiunea dominantă**

- Prin propunerile de reglementare urbanistică ale PUZ-ului, funcțiunile comasate CO și S, sunt considerate dominante.

#### **SECȚIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art.1. Utilizări funcționale admise**

- Pentru **SUBZONA MULTIFUNCȚIONALĂ** studiată, sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile funcționale stabilite prin prezentul regulament, astfel:

a. - Clădiri (prestări servicii, comerț) cu **maximum 2 niveluri P/P+M/P+1/P(înalt echivalent cu 2 niveluri)**, în regim de construire izolat.

b. - Clădiri (case) individuale, cu **maximum 2 niveluri P/P+E/P+1**, în regim de construire izolat.

##### **Art.2. Utilizări funcționale admise cu condiționări**

a. Construcții anexe (gospodărești) în regim de construire izolat aferente clădirilor cu funcțiunile conform Art.1, constând din: garaje, magazine, rampe, centrale termice , clădiri pentru instalații tehnice, piscine, sere, etc.

b. Construcțiile anexe împreună cu clădirile funcțiunilor dominante, se vor amplasa numai în perimetrele construibile, ale parcelelor, **cu respectarea regimului de înălțime, POT și CUT.**

## **Art.3.Utilizări funcționale interzise**

### **3.1. Interdicții generale**

Altele decât cele de la Art.1și 2.

### **3.2. Interdicții permanente**

a. Poluare de orice fel a mediului

b. Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

c. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

d. Diminuarea sub orice formă/desființarea accesului pietonal și auto la parcela (L), stabilit, prin PUZ, pe terenul parcelei (CO, S)

### **3.3. Interdicții temporare**

**Se stabilește interdicție temporară pentru:**

a. Ocuparea suprafețelor de teren aferente realizării PERDELEI VEGETALE DE PROTECȚIE OBLIGATORIE, situate la partea de Nord a parcelei (CO, S) în aliniamentul aferent străzii Nicolae Bălcescu (DN12-E578), până la anularea acestei prevederi stabilită prin PUG-ul și Regulamentului aferent al municipiului Gheorgheni

b. Diminuarea sub orice formă/desființarea accesului pietonal și auto până la parcela (L), respectiv anularea dreptului de servitute de trecere, instituit pe terenul parcelei (CO, S), decât după asigurarea și realizarea unui alt acces direct pentru parcela (L)

## **SECȚIUNEA II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

a. Ambele parcele sunt construibile, sunt terenuri plane și sunt de formă rectangulară. Toate parcelele au fost create cu respectarea perpendicularității între cel puțin trei laturi ale acestora. Parcela (CO, S) are suprafață de 7200 mp, iar parcela (L) are suprafață de 1500 mp.

b. Lungimea parcelei (CO, S) și (L) raportate la în aliniamentul aferent străzii Nicolae Bălcescu este de 32,53m.

c. Adâncimile sunt la mbele parcelele mai mari decât lungimile acestora, respectiv de 245,36m la parcela (CO, S) și de 50,31m la parcela (L).

#### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

a. Clădirile (principale și anexe din parcela (CO, S) se vor retrage din aliniamentul la strada Nicolae Bălcescu – DN12 – (E578) cu minim 35,0 m (5,0 m PERDEA VEGETALĂ DE PROTECȚIE OBLIGATORIE – zonă verde + 30,0 m spațiu liber până la alinierea construcțiilor)

b. Se va respecta retragerea clădirilor din parcela (CO, S) la minimum 22,0 m față de axul străzii Nicolae Bălcescu- DN12 – (E578)

---

---

## **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

a. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale loturilor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (până la 7,00 m) dar nu cu mai puțin de 3,00 m, iar retragerile posterioare vor fi de minim 5,00 m.

b. În cazul clădirilor care datorită unei tehnologii de funcționare specifice (servicii, producție, depozitare) necesită înălțimea la cornișă de peste 7,00 m, dar nu mai mult de 10,00 m, retragerile față de limitele laterale ale loturilor, vor fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă.

c. Retragerile pot fi modificate la distanțele minime de (siguranță/protecție) stabilite de legislația și/sau normele tehnice în vigoare, funcție de destinația clădirilor.

d. Dimensionarea clădirilor și amplasarea acestora, se vor face cu respectarea retragerilor minime față de limitele parcelelor stabilite prin legislația și/sau normativele în vigoare, privind asigurarea zonelor pe siguranță/protecție față de instalațiile, rețelele și construcțiile supraterane/subterane existente în parcelele învecinate

e. Retragerile laterale și posterioare, împreună cu retragerile din aliniamente, stabilesc PERIMETRELE CONSTRUIBILE, ale parcelelor.

## **Art.7. Străzi și Accese (auto și pietonale)**

a. Accesul pietonal și auto în parcelele SUBZONEI MULTIFUNCȚIONALE se va asigura direct din strada Nicolae Bălcescu (DN12 – E578) printr-un podeț din b.a.

## **Art.8. Parcare/gararea autovehiculelor**

a. Parcare/gararea autovehiculelor proprietatea utilizatorilor casei de locuit (proprietari/chiriași), se admite numai în incinta parcelei. În parcelă se va asigura o zonă de parcare/garare, pentru minimum 2 autoturisme, inclusiv spațiul de manevră (intrare – ieșire).

b. Pentru parcare/gararea în incinta parcelei (CO, S) se va asigura obligatoriu numărul locurilor de parcare pentru mijloacele de transport proprii, pentru autovehiculele personalului angajat permanent, a posibililor clienți, precum și loc pentru manevră (intrare-ieșire)

## **Art.9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

a. Înălțimea clădirilor principale/anexe se va stabili prin Certificatul de urbanism, dar nu va depăși pentru nicio funcțiune, înălțimea maximă de 7,00 m la cornișă.

## **Art.10. Aspectul exterior a clădirilor**

a. La proiectarea clădirilor/construcțiilor, se va urmări încadrarea acestora, în actualul cadru general, nou, construit al localității (volumetrie, tratare arhitecturală a fațadelor, materiale de construcție și finisaj, coloristică, adecvate specificului funcțional al clădirilor/ construcțiilor ce se vor executa).

b. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu sau (zincată, eloxată).

c. Tâmplăria exterioară se va executa de regulă din lemn, lemn stratificat sau materiale care redau textura și culorile de finisare a lemnului (locuințe). Tâmplăria exterioară la obiectivele (S) va fi de tip industrial (alcătuiți și culori)

d. Finisajele exterioare a pereților se vor executa cu tencuieli clasice/ tencuieli decorative, zugrăvirea acestora se va face în culori estompate cuprinse în gama: alb, gri, bej (armonizate cu finisajul tâmplărilor exterioare și culorile învelitorilor). Nu se vor folosi culori din gama: violet, roșu, iar cele din gama : verde, albastru, orange - numai nuanțele pastel – estompate.

e. Nu se vor executa placări la pereții exteriori cu faianță, gresie pentru pardoseli.

f. Coloristica învelitorilor (orice material) va fi armonizată obligatoriu cu coloristica predominantă a fațadelor clădirilor.

g. Nu se admite utilizarea la clădirile de locuit a coșurilor de fum sau ventilații din tubulatură rectangulară sau circulară, executate din metal (tablă, țevă).

h. Alcătuirea constructivă, tratarea volumetrică și arhitecturală, utilizarea materialelor de închideri, izolări de orice natură, coloristică, etc., a clădirilor și construcțiilor (S) și anexelor acestora, vor fi adecvate funcțiilor (S) proiectate (de tip industrial).

#### **Art.11. Condiții de echipare tehnico edilitară**

##### **a. Alimentarea cu apă**

- Toate clădirile vor fi bransate la rețeaua publică de alimentare cu apă

##### **b. Canalizare menajeră**

- Toate clădirile vor fi bransate la rețeaua publică de canalizare

- La obiectivele (S) principale și anexe se vor prevedea decantoare și separatoare de grăsimi/alte particule în supersie, conform legislației și normelor în vigoare

**Pentru reducerea volumul de ape uzate restituite, se recomandă un consum de apă redus la strictul necesar asigurării confortului de locuire, precum și în serviciile prestate.**

##### **c. Canalizarea apelor meteorice**

- Se va asigura în mod special prin captarea apelor meteorice de pe acoperișuri și stocarea în bazine etanșe pentru stropiri zone verzi, sau evacuarea acestora în rețeaua de canalizare pluvială (șanțuri) la str. Nicolae Bălcescu (DN12-E578).

##### **d. Rețelele publice de alimentare cu energie electrică/alte rețele speciale**

- Toate rețelele publice, inclusiv bransamentele/racordurile se vor executa în subteranul amprizei străzilor, sau a terenurilor exterioare (învecinate) incintei SUBZONEI MULTIFUNCȚIONALE

## **Art.12. Spații libere și spații plantate**

a. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate în grădini de fațadă/spații înierbate - plantate.

b. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme de parcare și trotuare de gardă, vor fi înierbate minim 10% din suprafața parcelei și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

c. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului, realizându-se numai suprafețele necesar pentru accesele pietonale și trotuarelor de protecție. Accesele carosabile și platformele pentru parcare se pot realiza cu dale traforate.

## **Art.13. Împrejmuiri**

a. Împrejmuirile se pot executa cu sau fără soclu solid. Înălțimea împrejmuirilor situate spre căile de acces sau între parcele nu va depăși 1,80 m pe înălțime. Soclurile vor avea o înălțime maximă de 0,60 m.

b. Materialele și finisajele din care se execută împrejmuirile, sunt de regulă cele tradiționale (lemn, metal, piatră), cu alcătuirii exclusive din același material sau materiale asociate.

c. Împrejmuirile situate către căile de acces trebuie să asigure o vizibilitate (spre interiorul parcelei) proporțională și adecvată compozițional ca structură și aspect cu materialele din care se execută.

## **SECȚIUNEA III**

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**A. PARCELA (L-locuire)**

**B. PARCELA (CO-comerț, S-servicii)**

## **Art.14. Procent de ocupare a terenului**

**A. POT max. = 25%**

**B. POT max. = 50,00%**

## **Art.15. Coeficient de utilizare a terenului**

**A. CUT max. = 0,50**

**B. CUT max. = 1,00**

**ÎNTOCMIT**

arh. ~~Dunca Doru Valeriu~~

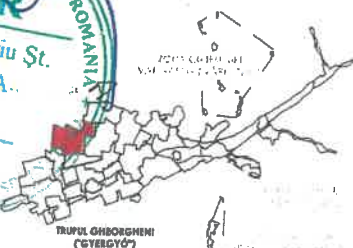
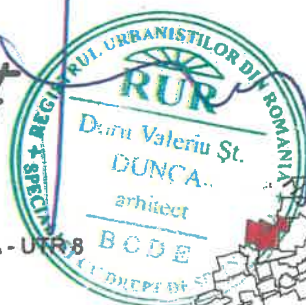



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA



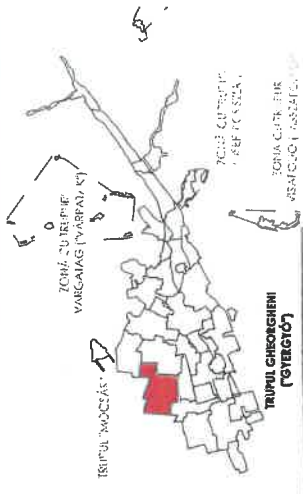
## LEGENDA

-  LIMITA INTRAVILAN
-  LIMITA UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA - UTR 8
-  LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
-  PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ-ULUI



 AOD Home Concept 547525 - Sâncraiu de Mureș - MS str. Pârâului nr. 249 tel: 0733 955 141 email: office@icdevelopment.ro	Proiectant General <b>AOD Home Concept SRL</b>	Proiectant Specializat în <b>SC CasaProiect SRL</b> Târnăveni, Mureș	Denumire proiect <b>PUZ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PARCELE DIN UTR 8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire ateller auto cu servicii conexe, împrejurire și bransamente MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BĂLCESCU, F.Nr.</b>	Număr proiect <b>81 / 2023</b>
	Beneficiar Denumire obiect/plașă <b>ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE</b>	Faza de proiect <b>PUZ</b>	Număr plașă <b>01</b>	



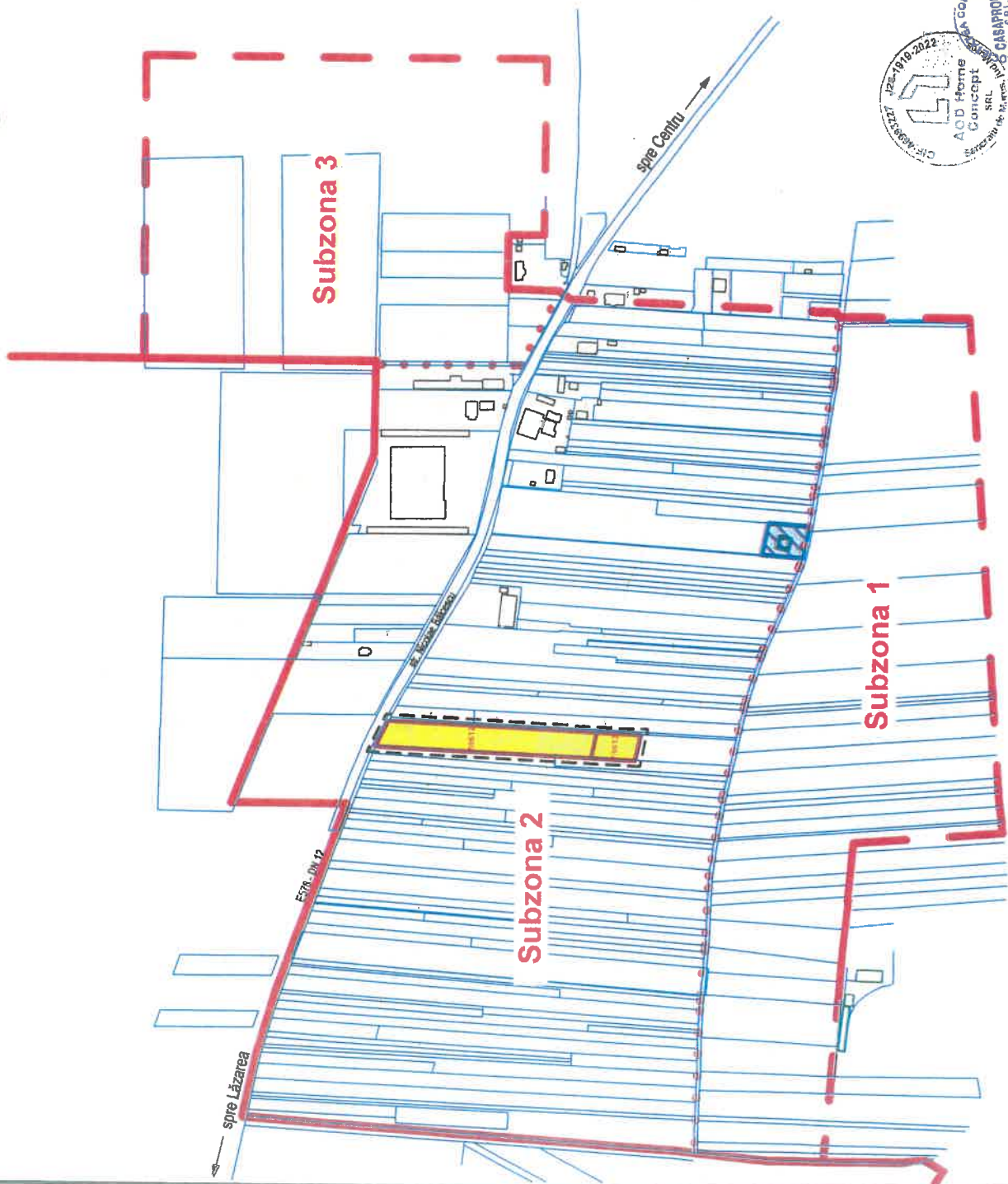


### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
  - - - LIMITA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR 8
  - LIMITA SUBZONE 1, 2, 3
  - - - - - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

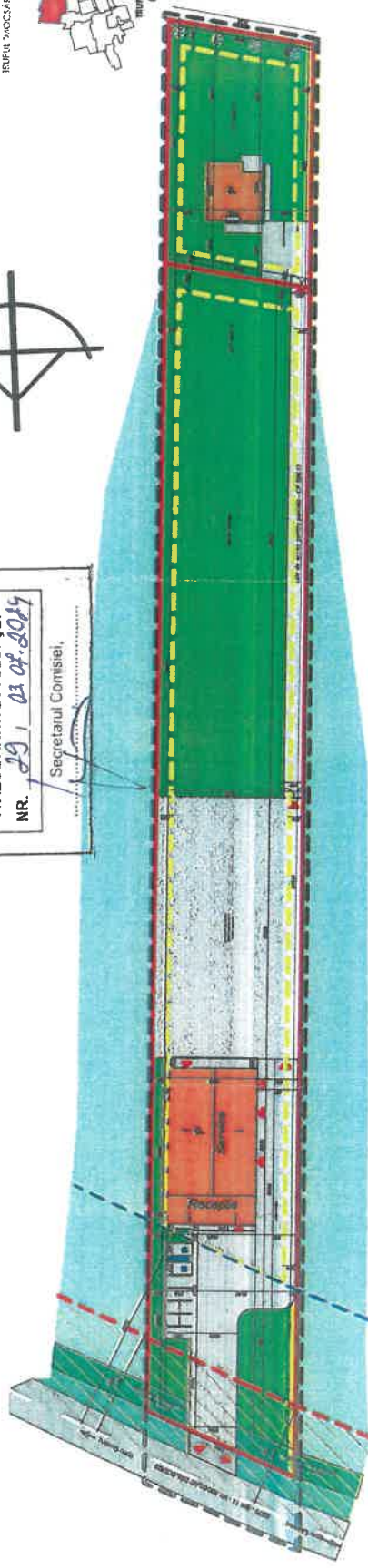
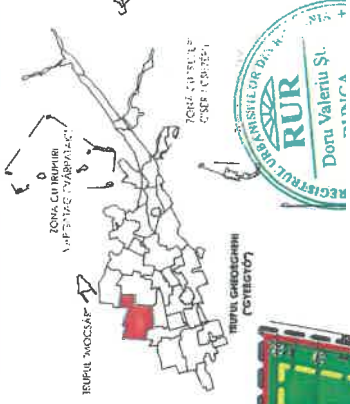
### ZONĂ DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER (STAȚIE POMPE - ADUCȚIUNE APĂ JOSENI)
- PARCELE CARE FAC OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE



<b>Proiectant General</b> <b>ADD Home Concept SRL</b> 547525 - Ghicirău de Mureș - MS str. Pășălar nr. 249 Tel: 0733-855-141 www.addhomeconcept.ro		<b>Proiectant Urbanism</b> <b>SC Casaproject SRL</b> 547525 - Ghicirău de Mureș - MS str. Barzei nr. 10 Tel: 0733-855-141 www.casaproject.ro	
calitatea	numele	semnătura	Scara
șef proiect	arh. Dumca Donu Valefiu		100
proiectant	arh. Dumca Donu Valefiu		
	arh. Gheorghe I. - Călugă		
Descriere proiect <b>PUZ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PARCELE DIN UTR 8 - TRUP GHEORGHENI</b> pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, împreună cu bransamente <b>MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BALCESCU, F. Nr.</b>		Număr proiect <b>81 / 2023</b>	
Data proiect <b>PUZ</b>		Numele planșă <b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	

CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
 TERITORIULUI ȘI URBANISM  
**VIZAT SPRE NESCIMBARE  
 AVIZUL ARHITECTURAL ȘEF  
 NR. 29 / 03.04.2024**  
 Secretarul Comisiei,

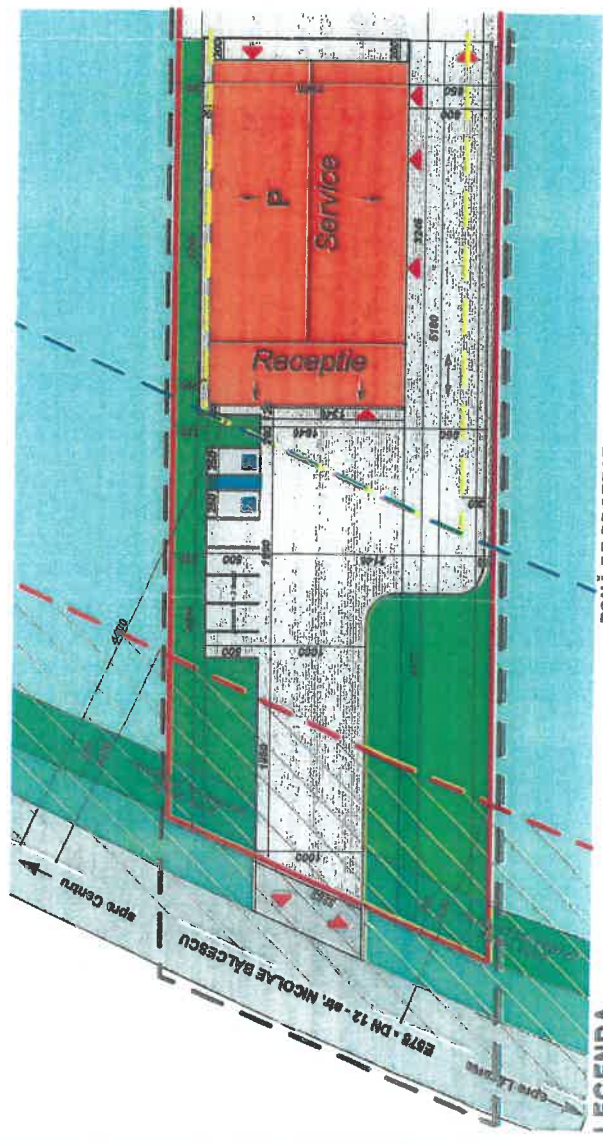


**BILANT TERITORIAL**  
 Subzona MULTIFUNCTIONALA  
 Parcela (L) POT max = 25%  
 CUT max = 0,5

Parcela (L) POT max = 50%  
 CUT max = 1,0

**ZONIFICARE FUNCTIONALĂ, BILANT TERITORIAL**

Zone/Subzone functionale	Existent (intravilan)		Propus (intravilan)	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
SUBZONA MULTIFUNCTIONALA (CO comerț/ș servicii L locuire) total incintă	-	0,00	8700,00	100,00
PARCELA (CO, S)	-	0,00	7200,00	82,76
PARCELA (L)	-	0,00	1500,00	17,24
TERENURI AGRICOLE	8700,00	100,00	0,00	0,00

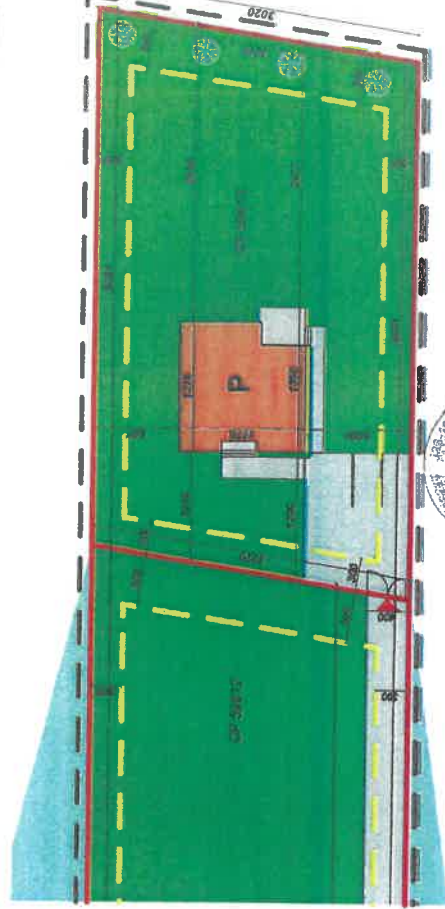


**LEGENDA**  
 LIMITE

- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITA PARCELE STUDIATE
- ZONĂ MIXTĂ (SERVICII + COMERT, LOCUIRE)

**ZONĂ DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**

- ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE E578-DN12-str. N. Bălcescu
- PERDEEA DE PROTECȚIE conform PUG - UTR 8
- ZONĂ PROTECȚIE - E578-DN12-str. N. Bălcescu - 22m din ax
- AX DRUM - E578-DN12-str. N. Bălcescu
- RETRAGERE PROPUȘĂ - ALINIERE LA E578-DN12-str. N. Bălcescu
- PERIMETRU CONSTRUIBIL
- DRUM NAȚIONAL - E578-DN12-str. N. Bălcescu
- CĂMINII ATU SI DADRĂȘI BORDURICE ÎN ALINIERTA, DI 17



**PROIECTANT GENERAL**  
**AOD Home Concept SRL - SC CONSULTING SRL**  
 547026 - Strada de Muzee - MS  
 str. Pășăului nr. 248  
 tel: 0733 605 141  
 e-mail: aodhomeconcept@gmail.com

**PROIECTANT**  
 arh. Dunca Doru V  
 arh. Dunca Doru V  
 arh. Găsmăk L - C

**SEF PROIECT**  
 arh. Dunca Doru V

**NUMĂR DE PROIECT**  
 81 / 2023

**FRIZA DE PROIECT**  
 PUZ

**NUMĂR PLANȘĂ**  
 SITUATIA PROPUȘĂ

**PROIECTANT**  
 arh. Dunca Doru V

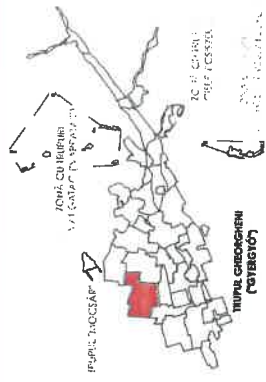
**SEF PROIECT**  
 arh. Dunca Doru V

**PROIECTANT**  
 arh. Găsmăk L - C

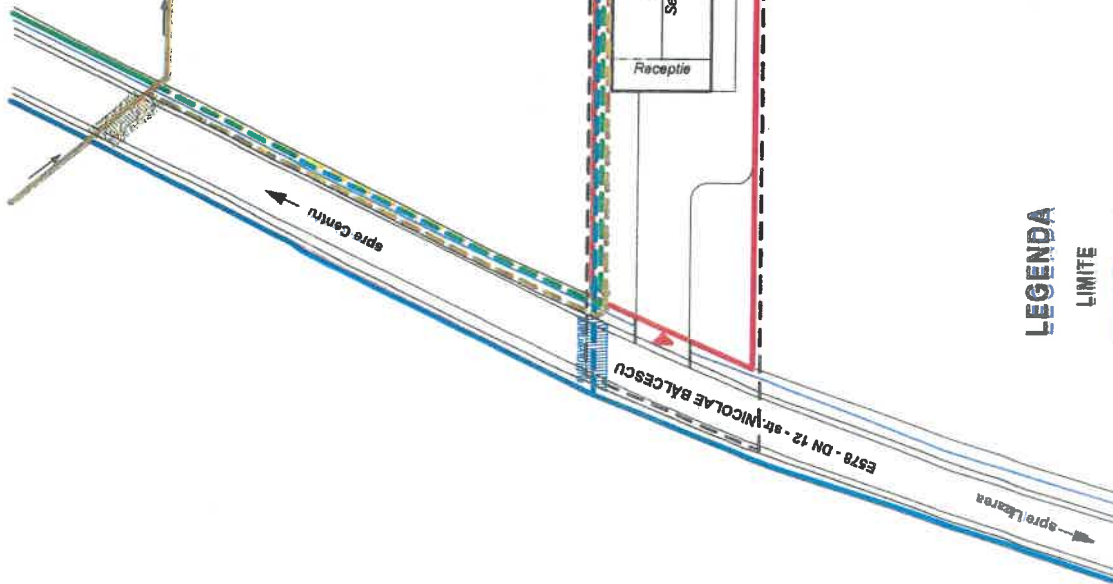
**NUMĂR DE PROIECT**  
 81 / 2023

**FRIZA DE PROIECT**  
 PUZ

**NUMĂR PLANȘĂ**  
 SITUATIA PROPUȘĂ



COLECTOR Ø 600mm



Subzona 2

Subzona 2

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

**REȚELE EDILITARE**

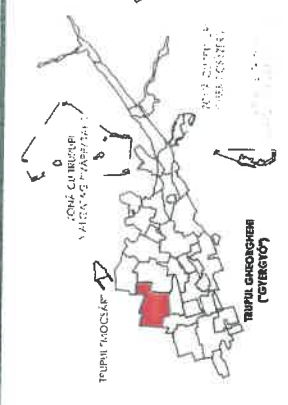
- CONDUCTĂ APĂ POTABILĂ EXISTENTĂ
- BRANȘAMENT APĂ POTABILĂ CU SUBTRĂVERSARE DN12 - E578 - str. Nicolae Bălcescu
- CONDUCTĂ DE CANALIZARE EXISTENTĂ (COLECTOR Ø 600mm)
- EXTINDERE CONDUCTĂ DE CANALIZARE
- LINIE ELECTRICĂ DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ
- EXTINDERE LINIE ELECTRICĂ DE JOASĂ TENSIUNE

CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF  
NR. 29 / 03.03.2024

Secretarul Comisiei,



<b>Proiectant General</b> <b>AOD Home Concept SRL - SC Casaproiect SRL</b> 54725 - Săcuzeni de Mureș - MS str. Pășăul nr. 249 tel. 0733 855 141 email: aodh@casaproiect.ro		<b>Proiectant Specializat</b> <b>SC Casaproiect SRL</b> Târgu Mureș - MS str. Bănești nr. 10 tel. 0733 855 141 email: aodh@casaproiect.ro		Număr proiect <b>81 / 2023</b>
<b>scopul proiectului</b> <b>PUZ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PARCELE DIN UTR 8 - TRUP GHEORGHIENI pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, înprețuire și brânzărie</b> <b>MUNICIPIUL GHEORGHIENI, STR. NICOLEA BĂLCESCU, F.Nr.</b>		Faza de proiect <b>PUZ</b>		Număr planșă <b>1</b>
<b>scopul proiectului</b> scara <b>100</b>		Denumire obiectiv/proiect <b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>		



CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
AVIZUL ARHITECTURAL ȘEF  
NR. 29 / 05.01.2014



### LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITA PARCELE STUDIATE
- ZONIFICARE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ
- TERENURI DOMENIU PUBLIC
- ZONĂ SPAȚII PLANTATE - PERDEEA DE PROTECȚIE - PROPRIETATE PRIVATĂ
- ZONĂ PROPRIETATE PRIVATĂ CU RESTRIȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU ASIGURAREA CIRCULAȚIEI, INSTITUIRE SERVICIUTE DE TRECERE PENTRU PARCELA (L)

 <b>SC Casa Proiect SRL</b> Proiectant General 547325 - Săcrămuș de Mureș - MS Str. Pârâului nr. 249 Tel: 0238 965 541 www.scasaproiect.ro	Proiectant Specializat <b>SC Casa Proiect SRL</b> 547325 - Săcrămuș de Mureș - MS Str. Pârâului nr. 249 Tel: 0238 965 541 www.scasaproiect.ro	Titlu de Proprietate UTR 8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, împrejurime și bransamente MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BALOESCU, F.N.T.	Număr proiect <b>81 / 2023</b>
	Titlu de Proprietate UTR 8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, împrejurime și bransamente MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BALOESCU, F.N.T.	Titlu de Proprietate UTR 8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, împrejurime și bransamente MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BALOESCU, F.N.T.	Titlu de Proprietate UTR 8 - TRUP GHEORGHENI pentru construire ateliere auto cu servicii conexe, împrejurime și bransamente MUNICIPIUL GHEORGHENI, STR. NICOLEA BALOESCU, F.N.T.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR