



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



Nr. 204/PH/2024

AVIZAT
Secretarul general al Municipiului,
Selyem-Hideg Norbert Vencel

PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Construire sală de sport –
Școala Gimnazială Kós Károly, strada Kossuth Lajos nr.124,
municipiul Gheorgheni, județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de ____ 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 19496/2024 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.19494/2024 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;

Luând în considerare:

- Avizul favorabil nr.1/04.12.2024, nr.înreg.20408/04.12.2024, al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni, pentru realizare Planul Urbanistic Zonal Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly;
- Avizul nr.39/14.11.2024 al arhitectului șef din cadrul Consiliul Județean Harghita pentru elaborare Planul Urbanistic Zonal – Sală de sport Școala Gimnazială Kós Károly nr.124, Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 20341/24.11.2023, realizare Planul Urbanistic Zonal – Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly str. Kossuth Lajos nr.124, Gheorgheni;
- Planul Urbanistic Zonal pentru Construire Sală de sport – Proiectant general: S.C. Larix Studio S.R.L., Gheorgheni, Proiect nr. LS 651/2023 – beneficiar: Municipiul Gheorgheni;
- Notificarea nr.1633/53/S din 18.04.2024 a Direcției de Sănătate Publică Harghita – eliberată pe baza asistenței de specialitate de sănătate publică;
- Avizul de amplasament favorabil nr.7050240301246/17.05.2024, emis de Distribuția Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Avizul de amplasament favorabil pentru Plan Urbanism Zonal pentru construire Sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly, nr. 448/27.03.2024 al SPLTAC Gheorgheni,
- Adresa nr. 5157/TH/3547/24.04.2024 a Sistemului de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Decizia de încadrare nr.62/27.09.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Avizul prealabil de oportunitate nr.16666/25.10.2023 al Municipiului Gheorgheni,
- Certificatul de urbanism nr. 78/06.04.2023 emis de Municipiul Gheorgheni, în scop de informare pentru: Sală de sport Școala Gimnazială Kós Károly, nr.124, Gheorgheni – realizare Plan Urbanistic Zonal,
- Extrasul de carte funciară: nr.51771 Gheorgheni, nr. cadastral 51771

Ținând cont de Anexa nr.8 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Gheorgheni” la HG nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita – modificată și înlocuită prin Anexa nr.1 la H.G. nr. 104/2012 – poziția nr.174;

Luând în considerare 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), art.285, art.286 alin. (4) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.29, alin. (2)¹), 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 ,

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. ____/____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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se însușește *Raportul informării și consultării publicului*, înregistrat la Municipiul Gheorgheni nr. 20341/24.11.2023, privind realizare Planul Urbanistic Zonal – Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly, strada Kossuth Lajos nr.124, Gheorgheni, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – (1) Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal pentru Construire sală de sport*, Anexa nr.2 la prezenta hotărâre – pe suprafața de teren intravilan de 6292 mp, situat în municipiul Gheorgheni, strada Kossuth Lajos nr.124, județul Harghita. Proiectant general: S.C. Larix Studio S.R.L., Gheorgheni, Proiect nr. LS 651/2023 – beneficiar: Municipiul Gheorgheni.

(2) Terenul intravilan, categorie de folosință: curți construcții, prevăzut la alin. (1) se identifică prin: CF nr.51771 Gheorgheni, nr. cadastral 51771, și se află în domeniul public al Municipiului Gheorgheni.

Art.3 – Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal pentru Construire sală de sport – amplasament strada Kossuth Lajos nr.124, Gheorgheni – 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) Arhitectului șef, respectiv Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, 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 publică 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 05 decembrie 2024

INIȚIATOR,
PRIMAR

Nagy Zoltán

Mentiune: Se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție

Hotărârea se redactează în 3 exemplare originale

Anexa 1
la HCL- /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. 20341/2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Încheiat azi 24.11.2023 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 – Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly, strada Kossuth Lajos, nr. 124

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

- CU nr. 78/06.04.2023
- Anunț public nr. 18636/2023
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 18748/2023, pentru etapa 2 a elaborării PUZ.

Prin adresele nr. 18755/2023, 18757/2023, 18759/2023 și 18763/2023 au fost înștiințate vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, strada Kossuth Lajos, nr. 124, prin care a fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ, dar până la data de 24.11.2023 nu au fost trimiși observații, propuneri. Fapt pentru care considerăm că, vecinii sunt de acord cu realizarea acestui PUZ.

Prin prezenta vă aduc la cunoștință faptul că, în urma discuțiilor purtate cu 2 vecini al imobilului la data de 06.11.2023 și-au exprimat opinia privind realizarea PUZ-ului, și sunt de acord cu acest plan. Totodată în cursul elaborării acestei PUZ a fost afișat un panou privind consultare asupra propunerilor preliminare PUZ (conform anexa nr. 1 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul <https://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2023/10/Anunt-public-PUZ-Scoala-Gimnaziala-Kos-Karoly.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 01.11.2022, anunțul în limba maghiară (conform anexa. nr. 3) a fost publicat în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 01.11.2023, conform anexei prezentei.

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

Gheorgheni, 24.11.2023

Viceprimar
Len Emil-Balázs



Inspector
Székely Attila

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SALĂ DE SPORT

plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

Beneficiar:

Municipiul Gheorgheni

Adresă beneficiar:

p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

Amplasament:

str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita



L A R I X
S T U D I O

Listă semnături

Beneficiar:	Municipiul Gheorgheni
Adresă beneficiar:	p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire sală de sport
Amplasament:	str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 651
Data proiectului:	septembrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect, proiectat arh. Köllő Miklós

proiectat arh. Györfy László-Miklós



L A R I X
S T U D I O

Borderou

Beneficiar:	Municipiul Gheorgheni
Adresă beneficiar:	p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire sală de sport
Amplasament:	str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 651
Data proiectului:	septembrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Carte de identitate
- Certificat de urbanism
- Avize și acorduri obținute
- Extras de carte funciară
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

2. Piese desenate

- 00 Plan de încadrare
- 01 Încadrare în PUG Gheorgheni
- 02 Situația existentă / Disfuncționalități
- 03 Situație propusă / reglementări urbanistice
- 04 Proprietatea terenurilor
- 05 Reglementări tehnico-edilitare



L A R I X
S T U D I O

Memoriu de prezentare

Beneficiar:	Municipiul Gheorgheni
Adresă beneficiar:	p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire sală de sport
Amplasament:	str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 651
Data proiectului:	septembrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

3. Introducere

3.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, care desemnează amplasarea unei noi clădiri (sală de sport tip) - în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată cuprinde un teren în intravilan, este poziționată în zona vestică a municipiului Gheorgheni, ușor accesibilă, cu echipare edilitară corespunzătoare. Pe teren există două construcții: Școala Gimnazială Kós Károly și o construcție anexă cu funcțiunea de centrală termică și depozit. Clădirea școlii se situează pe lot independent, în contrast cu țesutul urban din zona, cu curți înguste și adânci, mobilate cu construcții în general cu regim de înălțime parter.

Lotul construit aflat în proprietatea Municipiului Gheorgheni este amplasat adiacent străzii Kossuth Lajos (DN 13B).

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 78 din 06.04.2023, eliberat de mun. Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în P.U.G., în intravilan, U.T.R. 13, subzona 3, zona străzii Kossuth Lajos, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX, cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale.

Pe terenul studiat, aflat în intravilan – str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita – se propune amplasarea unei construcții cu funcțiunea de sală de sport (proiect tip, finanțat de CNI). Proiectul, în primă fază se va reglementa conform PUZ.

Lotul este un teren cu relief submontan, relativ plat, cu aspect stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este predominant joasă, cu câțiva arbori în fața școlii și de-a lungul limitei vestice în zona terenului de sport.

Construcția propusă (sală de sport) va fi amplasată conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 03 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se vor solicita avize și acorduri conform metodologiei PUZ.

3.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

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

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

- zonificări/ organizare funcțională/ integrare în context pentru noile funcțiuni: sală de sport;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Conform Certificatului de Urbanism și Planului Urbanistic General al mun. Gheorgheni, prin realizarea P.U.Z. se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone.

Prin P.U.Z. se propune detalierea condițiilor de amplasare pentru construcția nouă, amenajarea lotului, rezolvarea circulației și dotarea cu utilități.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 78 din 06.04.2023, eliberat de mun. Gheorgheni;
- extras CF nr. 51771, nr. Cad. 51771, S = 6292 mp;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de topograf Zsigmond István;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. mun. Gheorgheni;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate.

4. Stadiul actual al dezvoltării

4.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este în intravilan, U.T.R. 13, subzona 3, zona străzii Kossuth Lajos, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX, cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale. Conform PUG terenul este învecinat cu o zonă rezervată pentru dezvoltări ulterioare, din acest motiv pentru orice intervenție urbanistică sau amplasarea unei clădiri noi (sală de sport) este necesară elaborarea unui PUZ prin care se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone. În prezent Municipiul Gheorgheni nu beneficiază de fonduri suficiente pentru achiziția de terenuri noi, astfel, posibilitatea de extindere a curții școlii se păstrează pentru viitor, sala de sport fiind amplasată pe terenul existent.

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare.

Lotul este amplasat în zona vestică a localității, lângă drumul național DN 13B, la o distanță de cca. 1,3 km de centrul orașului, într-o zonă construită, cu caracter arhitectural valoros.

Situl este accesibil pe latura sudică din str. Kossuth Lajos (DN 13B), drum asfaltat, cu trafic semnificativ. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile studiate și drumul de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere analiza și organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 0,4 ha teren intravilan amplasat în zona vestică a mun. Gheorgheni, învecinat cu terenuri construite și neconstruite aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice.

4.2. Analiza situației existente

Regimul economic:

- folosința actuală: construcții administrative și social culturale;
- destinația: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural comerț, turism, alte servicii, învățământ, complexe sportive;
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 6292 mp
- Utilități: canal menajer, gaze naturale, apă potabilă, curent electric, telefonie;
- funcțiuni păstrate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural comerț, turism, alte servicii, învățământ, complexe sportive;
- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. care se va elabora
- Pentru construcțiile noi regimul de înălțime, înălțimea streașinei, coamei și panta acoperișului va fi conform prezentului PUZ.

Regimul juridic:

- amplasament: str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita, teren în intravilan;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extrase CF;
- natura proprietății: proprietate publică – Municipiul Gheorgheni;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

4.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona vestică a localității, în intravilanului mun. Gheorgheni, adiacent străzii Kossuth Lajos, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- Drum național DN 13B: adiacent limitei parcelei;
- Gara C.F.R: 1,2 km;
- Zona centrală a localității: 1,3 km;

Clădirea școlii este în contrast cu țesutul urban din zonă, cu curți înguste și adânci, mobilate cu construcții în general cu regim de înălțime parter.

4.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/ piemontan, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Vegetația este predominant joasă, cu câțiva arbori în fața școlii și de-a lungul limitei vestice în zona terenului de sport.

Date geotehnice:

În zona terenului s-au realizat două foraje geotehnice de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Terenul este bun pentru construire, studiul detaliază caracteristicile specifice.

4.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe str. Kossuth Lajos (DN 13B), ramificat din drumul european E 578, amândouă drumuri asfaltate.

4.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință construcții administrative și social culturale.

Disfuncționalități:

- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN 13B;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

4.7. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua locală de apă potabilă, canalizare, electricitate și gaze naturale.

Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

4.8. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSPA 0033 - Depresiunea și Munții Giurgeului, la o distanță de cca. 2 km de aceasta.

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

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

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțurile de la stradă.

4.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința municipalității, precum și de punctul de vedere al factorilor economici și instituționali interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată **se propune detalierea condițiilor de amplasare pentru construcția nouă, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică

5.1. Concluzii

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

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare sală de sport;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

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

5.2. Prevederile Planului Urbanistic General

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

5.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, prin prezentul PUZ se recomandă măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenurilor, păstrarea caracterului zonei, dezvoltarea în condiții sigure, controlate.

5.4. Modernizarea circulației

În interiorul terenului se propune cale de acces pavată, pentru asigurarea accesului pietonal la construcția propusă, respectiv schimbarea poziției terenului de sport. Totodată, se propune amenajarea unei intrări noi de la stradă și a unei căi de acces în interiorul lotului pentru accesul vehiculelor de intervenție cu gabarit mare (pompieri).

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal funcțiunea terenului de instituții publice și culturale rămâne neschimbată.

Prin proiect se preconizează construirea unei săli de sport tip, cu regim de înălțime P+Sup, cu amenajările aferente. Construcția va avea caracter definitiv.

Amplasarea construcției se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, în capătul nordic al parcelei.

Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Instituție educativă - Școala Gimnazială "Kós Károly"				
Suprafață ocupată cu construcții	957 mp	(15.2%)	1345 mp	(21.4%)
Curte (spații verzi, alei și trotuare, locuri de joacă, terenuri de sport, etc.)	5335 mp	(84.8%)	4947 mp	(78.6%)
TOTAL	6292 mp	(100.0%)	6292 mp	(100.0%)

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 0,4; Regim max. de înălțime = P+2E;

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 25%.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,4.

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

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor, existând în prezent terenuri libere, neamenajate (fânețe) – care sunt rezervate pentru extinderea curții școlii „Kós Károly”.

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

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Clădirea se va amplasa urmărind logica dispunerilor precedente, într-o dispunere pavilionară;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, adaptarea la construcția școlii, prin scara intervențiilor, volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;

5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua de canalizare menajeră, curent electric, gaze naturale și apă potabilă.

Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe teren, cu branșament în str. Kossuth Lajos.

Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare menajeră orășenească existentă în str. Kossuth Lajos.

Încălzirea:

Se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la sistemul existent pe teren, racordat la rețeaua existentă în str. Kossuth Lajos.

Canalizarea apelor pluviale:

Se va rezolva colectând apele meteorice de pe teren și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre sistemul existent la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere:

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

5.7. Protecția mediului

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

5.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și modernizarea sistemului de circulații – zona accesului și căile interioare de acces. În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenului total cu împrejurimi ușoare din materiale naturale sau gard viu. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

6. Concluzii – măsuri în continuare

Prin cele specificate în C.U. emis de mun. Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze terenul pentru integrarea funcțiunii de sală de sport.

Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

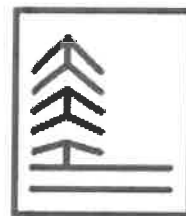
Gheorgheni

septembrie, 2023

șef proiect: arh. Köllő Miklós

Întocmit: arh. Györfy László-Miklós





L A R I X
S T U D I O

Regulament aferent P.U.Z.

1. Dispoziții și recomandări generale

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

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

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

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

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

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al mun. Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 78 din 06.04.2023.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Funcțiunile predominante vor fi cele de educație, administrative și social culturale (sală de sport), respectiv amenajările specifice propuse (platforme de acces și trotuare).

Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- Se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarului.
- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;

- Se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală.
- Se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul lotului studiat și echiparea edilitară aferentă construcției ce se va realiza.

2.1 Compatibilitatea funcțiunilor

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent – aprobat.

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

Sala de sport va funcționa cu respectarea reglementărilor legale. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului – se află la o distanță minimă de 2 km.

2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Lotul este accesibil direct din str. Kossuth Lajos (DN 13B).

În interiorul lotului se prevăd căi de circulație amenajate contextual, cu alei pavate.

Se propune amenajarea unei intrări noi de la stradă și a unei căi de acces în interiorul lotului pentru accesul vehiculelor de intervenție cu gabarit mare (pompieri).

Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

2.4 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelei. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale.

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

- Se vor respecta procentele POT și CUT, retragerile minime obligatorii conform legislației în vigoare
- Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată.

2.6 Reguli referitoare la construcții

Amplasare față de aliniamente:

Prin P.U.Z. s-au stabilit retragerile față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții. (Planșa 03. Situația propusă/Reglementări Urbanistice)

Indicatori urbanistici, regim de înălțime:

Zonă pentru instituții publice și culturale (sală de sport):

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 0,4; Regim max. de înălțime = P+2E;

Înălțimea construcțiilor:

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

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de construcții / obiecte subterane astfel încât să nu pericliteze siguranța construcțiilor învecinate.

Înălțimea maximă a construcției noi se va defini prin adaptarea proiectului tip.

Caracteristici arhitecturale:

Sala de sport va fi construită pe baza unui proiect tip - finanțat de Compania Națională de Investiții (CNI).

- Sunt interzise culorile stridente, de asemenea cele atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui)

Aspectul exterior al clădirilor:

Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

- folosirea critică a materialelor noi și moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al execuției;

2.7 Garduri și împrejmuiri:

Împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple; înălțimea maximă va fi de 1.60 m.

Sunt interzise elemente din fier forjat, elementele metalice simple se vor combina cu lemn

Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. policarbonat, tablă, panouri din plastic etc.)

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

2.8 Parcaje

- Nu este cazul

2.9 Plantații

Se păstrează pe cât posibil vegetația existentă pe teren, în special arborii mari. În funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică; pomi fructiferi autohtoni și specii locale cu creștere medie.

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

2.10 Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara tradițională a localității. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea amenajărilor schițate, sau care creează o problemă specială din punct de vedere urbanistic vor necesita autorizare prin Plan Urbanistic de Detaliu cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

- Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate în planul acoperișurilor

2.11 Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o reglementare pentru amplasarea unei săli de sport, caracterizată de poziție și reglementări specifice detaliate în Regulamentul P.U.Z.. Amplasarea construcției și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului P.U.Z., conform zonificării și organizării funcționale, cu respectarea zonelor de protecție, retragerile față de limite și de clădirile învecinate.

Funcțiunile complementare admise în zonă (vecinătăți) sunt: funcțiuni de locuire, instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiunile de depozitare, activitățile de gospodărire specifice agricole care completează activitatea de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

2.12 Restricții:

- Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiunilor propuse. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.

3 Zonificarea funcțională

Funcțiunea predominantă a zonei – zonă pentru instituții publice și culturale – rămâne neschimbată.

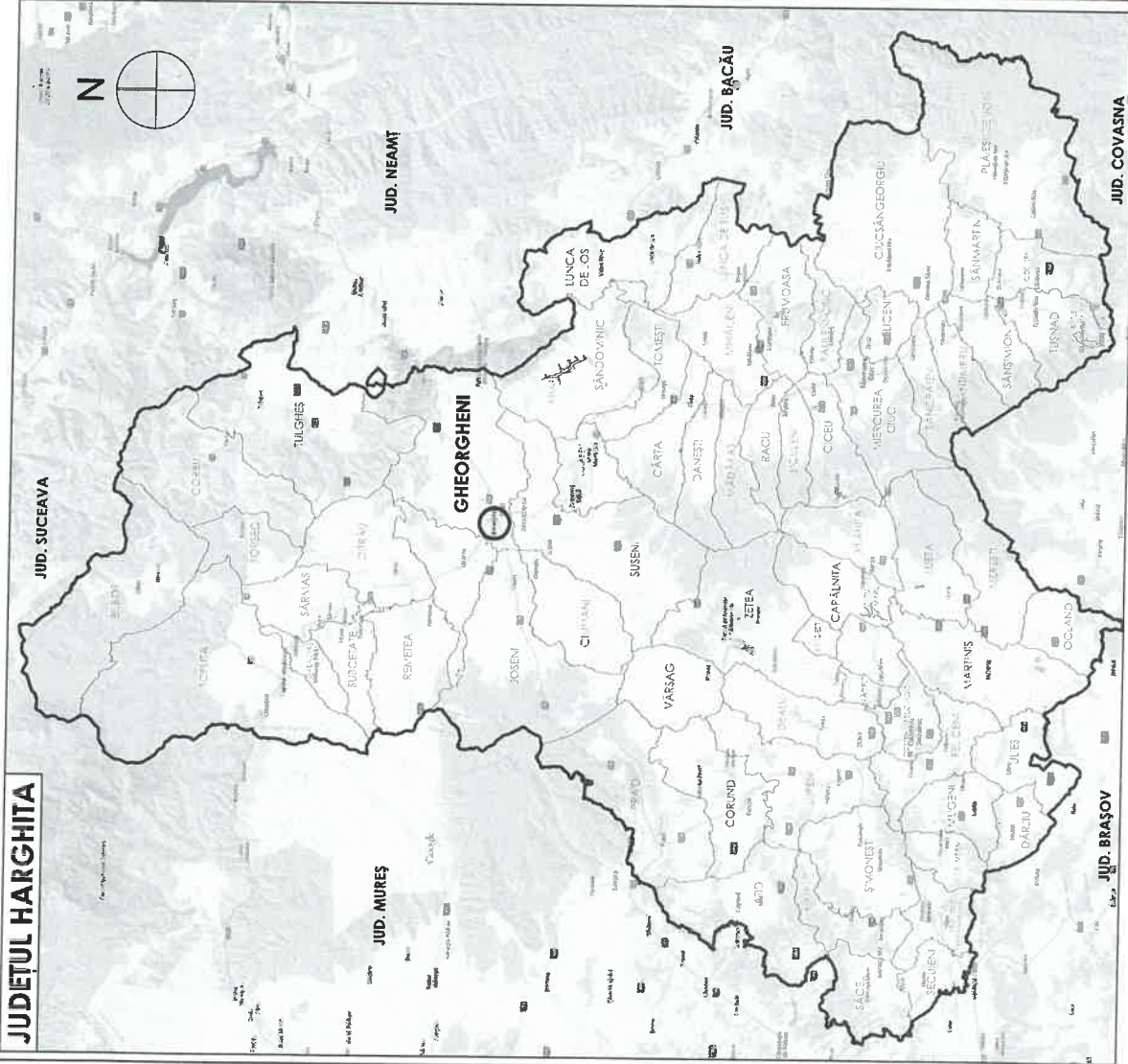
4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

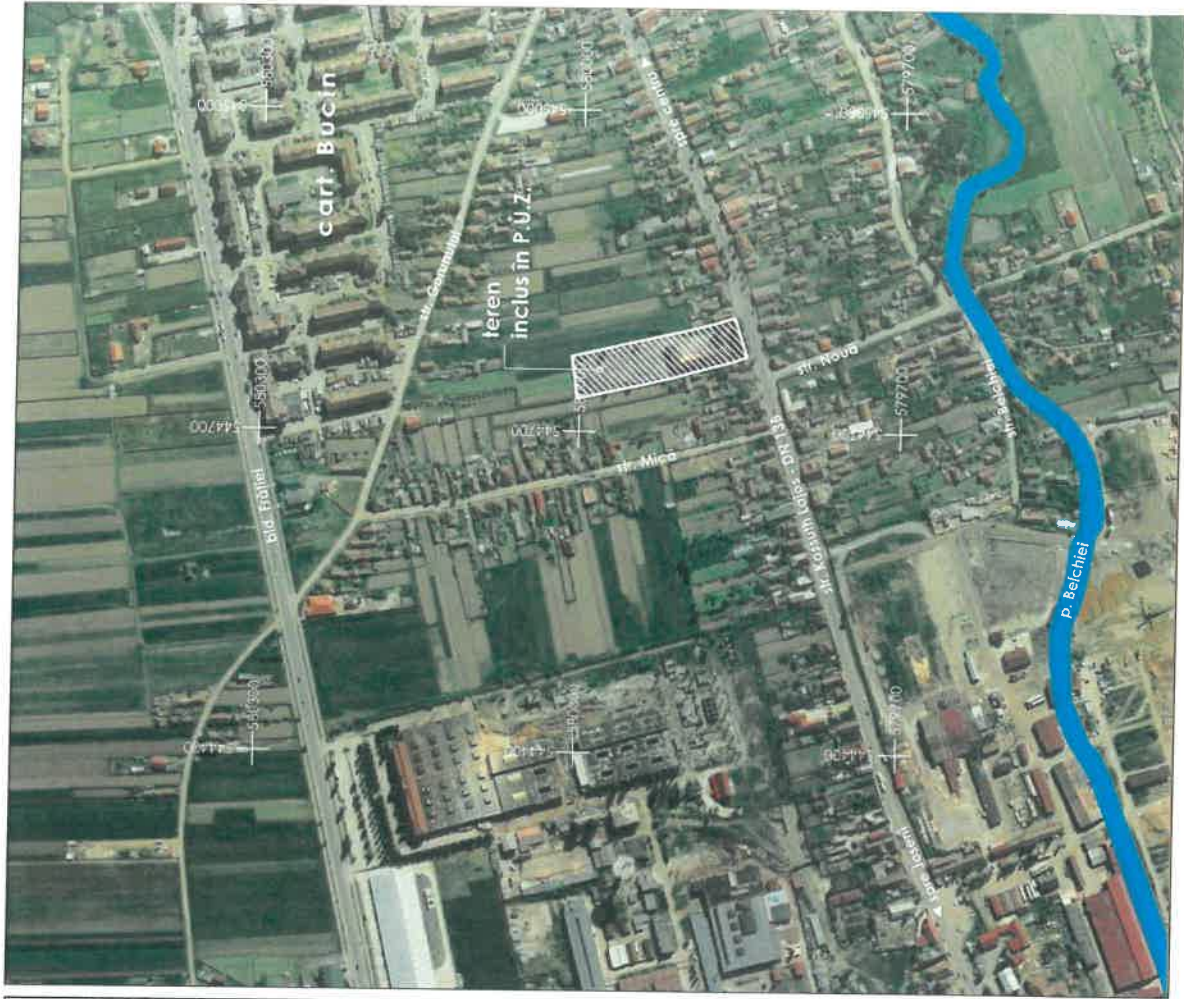
Gheorgheni
septembrie, 2023

șef proiect: arh. Köllő Miklós

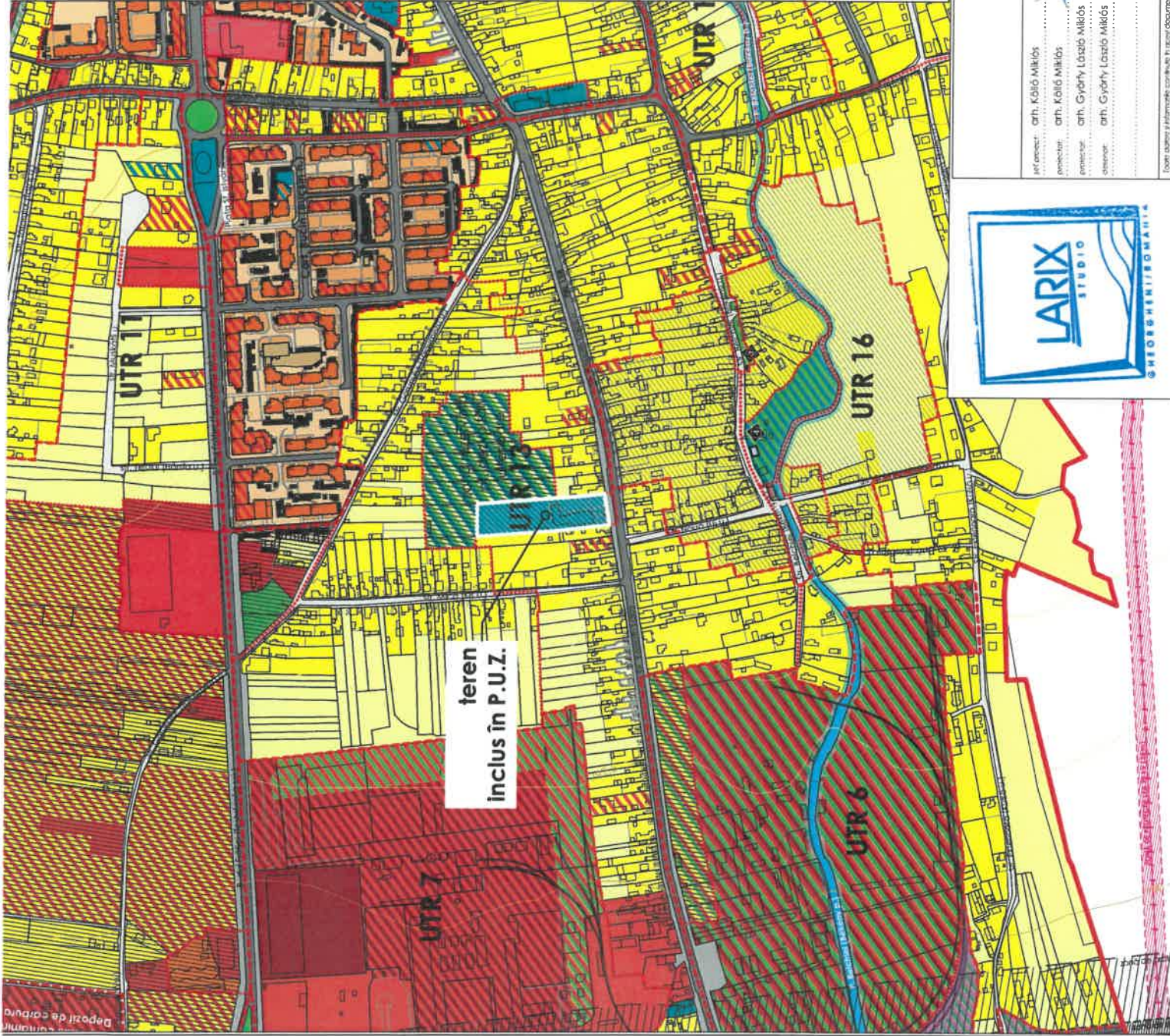
JUDEȚUL HARGHITA



- limita administrativă județeană
- limita unităților administrative teritoriale
- poziționarea amplasamentului pe harta județeană



desig. proiectant conf. P100/2013 data: 14.09.2023 conf. P100/2013 data: 14.09.2023 conf. P100/2013 data: 14.09.2023 conf. P100/2013 data: 14.09.2023		 LARIX STUDIO S.L. cu reședință înregistrată în Registrul Comerțului al Județului Harghita adresa: 277000, Gheorgheni, Județul Harghita telefon: (+40) 266 655 011 și (+40) 266 655 012 e-mail: office@larix.ro anchetă restaurare urbanism	
pe proiect: arh. KÖHLÉ Miklós	beneficiar:	mun. Gheorgheni	
proiectat: arh. KÖHLÉ Miklós		p-tia Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, Județul Harghita	
proiectat: arh. Györfi László Miklós		P.U.Z. pentru construire sală de sport	
desenat: arh. Györfi László Miklós		Școala Gimnazială Kós Károly	
		str. Kossuth Lajos nr. 124, mun. Gheorgheni, Județul Harghita	
		PLAN DE ÎNCADRARE	
		nr. planșă: 00	
		scara: 1:5000	
Toate datele și informațiile conținute în acest document sunt furnizate prin dispoziția proprietății intelectuale. Conținutul acestui document este protejat prin Legea 8/1996, cu modificările și completările ulterioare. Acest document este destinat exclusiv în scopul indicat și nu poate fi folosit în niciun alt scop decât cel indicat. Toate drepturile sunt rezervate.			



LIMITE

- limita intravilanului propriu
- limita teritoriului administrativ
- limita unităților teritoriale de referință (UTR)
- limita subzonelor

ZONIFICARE

- zonă rezidențială (locuință individuală)
- zonă rezidențială (blocuri)
- zonă instituții publice și culturale
- zonă servicii
- zonă unități industriale și de depozitare
- zonă unități agricole
- spații plantate, agrement, sport
- spații verzi neamenajate
- terenuri agricole în intravilan
- zonă gospodărie comună, cimitire
- zonă cu destinație specială
- zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- ope
- monumente istorice și situri arheologice
- monumente locale conf. Hotărârea nr. 35/1999 a Consiliului Local
- terenuri neproductive
- terenuri cu construcții / construcții poluante

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice
- arie naturală protejată ROSCI 0027 (Cheile Bicazului - Hăgășmaș)
- arie naturală protejată ROSPA 0018 (Cheile Bicazului - Hăgășmaș)
- arie naturală protejată ROSPA 0033 (Depresiunea și Munții Giurgeului)
- limita Parc Național
- zona cu dezvoltare durabilă a Parcului Național
- zonă de protecție a cîmîlînelor (50 m)
- zonă de siguranță și zonă de protecție cale ferată (20 m și 100 m față de ax)
- zonă de protecție a fermelor (100, 200, 300 și 500 m)
- zonă de protecție sanitară cu regim sever
- zonă de protecție sanitară cu regim de restricție
- zonă de protecție a cursurilor de apă (5 m)
- terenuri ce necesită măsuri de protecție / ameliorare împotriva iscurilor naturale (inundații)
- zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.
- zonă cu interdicție definitivă de construire
- zonă de protecție LEA 220 KV (27,5 m față de ax)
- zonă de protecție LEA 20 KV (12 m față de ax)

DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN INTRAVILAN

- drumuri europene
- drumuri naționale
- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
- străzi cu îmbrăcăminte provizorie - pământ/pieliș
- trasee pietonale



LARIX STUDIO
S.R.L. cu re. înregistrată în Registrul Comerțului J19/1095/2007
adresa: Județul Harghita, Municipiul Gheorgheni, P. U. Z. nr. 12, nr. 12, nr. 12, nr. 12
telefon: (+4036463210) fax: (+4036463210) e-mail: office@larixstudio.ro

arhitect: arh. Károly Miklós	beneficiar: mun. Gheorgheni	nr. proiect: 651
proiectant: arh. Károly Miklós	p. la: Localitate nr. 27, mun. Gheorgheni, Județul Harghita	data: sept. 2023
proiectant: arh. György László Miklós	P.U.Z. pentru construire sală de sport	P.U.Z.
desenator: arh. György László Miklós	Școala Gimnazială Kós Károly	foar: 00
	21, Localitate nr. 12, mun. Gheorgheni, Județul Harghita	perche: 00
		nr. planșă: 01
		scara: 1:1

Scopul prezentei documentații este să prezinte în mod clar și concis toate informațiile necesare pentru realizarea proiectului de amenajare urbană. Acest document este destinat să fie utilizat ca instrument de lucru în procesul de aprobare și implementare a proiectului. Este interzisă reproducerea sau utilizarea acestor informații în alt scop decât cel pentru care au fost create.



LIMITE

- zona studiată
- limită de proprietate
- limite parcele existente

ZONIFICARE P.U.Z.

- teren agricol aflat în intravilan
- zonă rezidențială
- zonă servicii
- zonă instituții
- trăsare existentă
- stradă existentă cu îmbrăcăminte definitivă
- stradă existentă cu îmbrăcăminte provizorie
- construcții existente
- interdicție de construcție /
- zonă rezervată pt. dezvoltări ulterioare

TOPOGRAFIE

- coordonate stereoa 70
- puncte topografice

VEGETAȚIE

- vegetație existentă

+
796,87



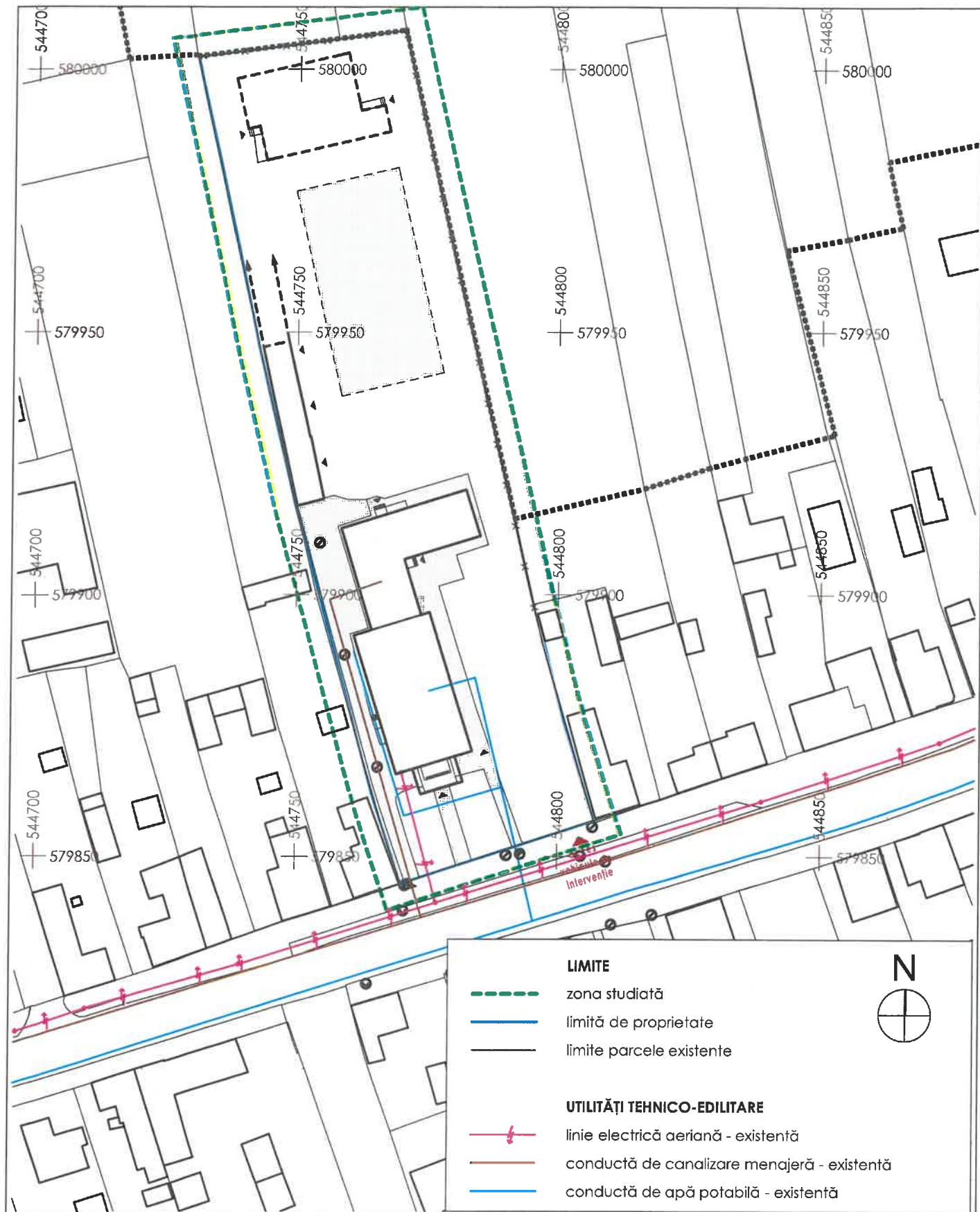
LARIX STUDIO S.U. cu nr. înregistrare în Registrul Comerțului nr. 1/2018 adresa: jud. Harghita, Munc. Gheorgheni, P.O. Liberei Săi tel: (+40) 03510 1161 (+40) 299 0040 (+40) 299 0040 e-mail: info@larixstudio.ro		mun. Gheorgheni P.U.Z. pentru construire sală de sport Școala Gimnazială Kós Karoly str. Ștefan cel Mare nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita	
arh. proiectant:	arh. Kálós Miklós	beneficiar:	mun. Gheorgheni
proiectant:	arh. Kálós Miklós	nr. proiect:	651
proiectant:	arh. Györfi László Miklós	data:	sept. 2023
executant:	arh. Györfi László Miklós	scara:	1:1000
SITUAȚIE EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI		SITUAȚIE EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI	

Scopul prezentei studii de fezabilitate este de a analiza posibilitatea de construire a unei săli de sport în cadrul Școlii Gimnaziale Kós Karoly, în vederea îmbunătățirii condițiilor de învățare și recreierii elevilor. Studiul prezintă o analiză detaliată a situației existente și a necesităților de dezvoltare a infrastructurii sportive în zonă.



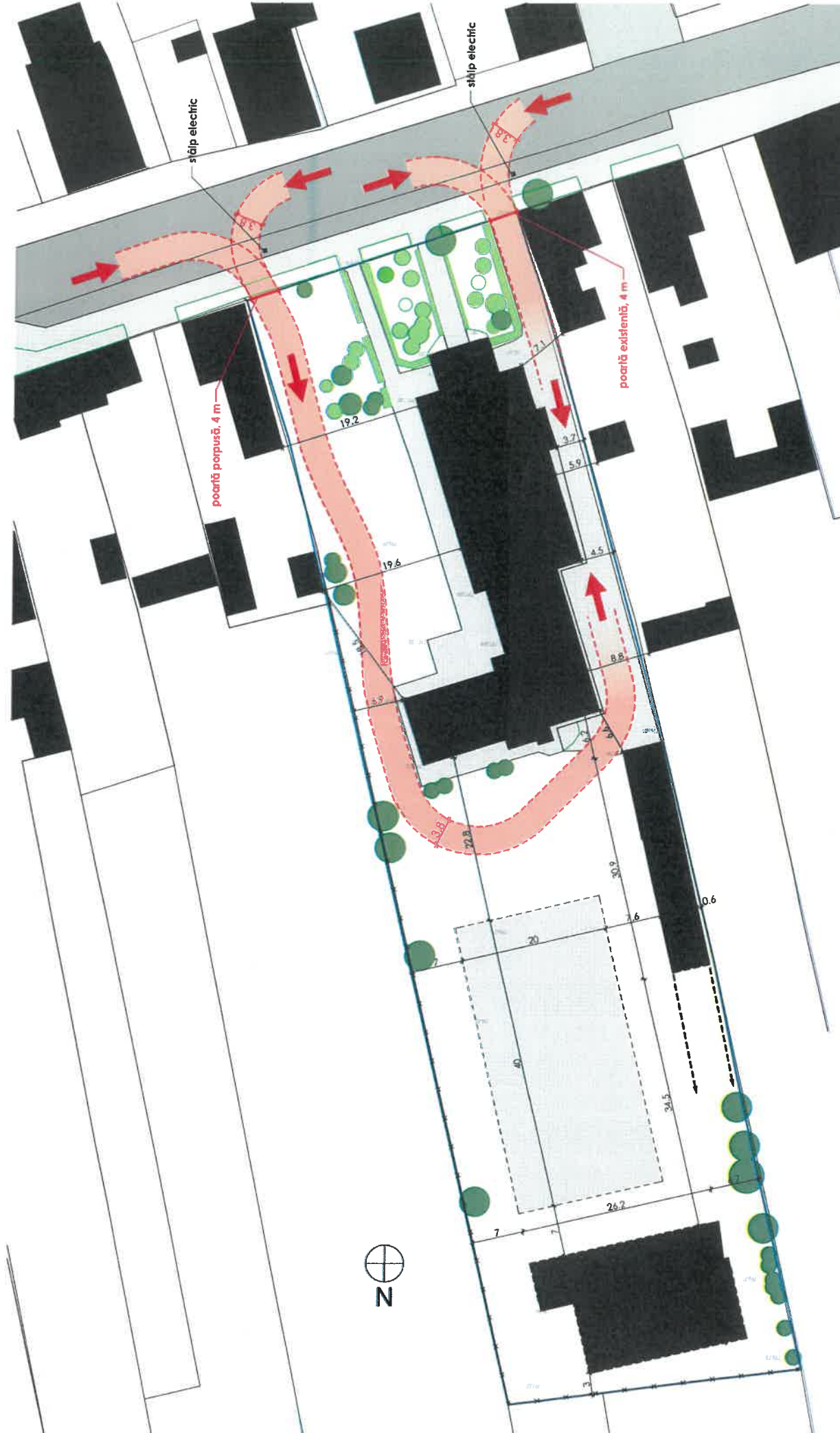
LARIX STUDIO s.r.l. cu nr. înregistrare în registrul comerțului J19/1095/2007 adresă: jud. Harghita, 0 mun. Gheorgheni, Piața Libertății 8/A fax: (+4)0266363510 tel: (+4)0729040040 e-mail: office@larixstudio.ro arhitectură restaurare urbanism		 clasa de importanță conf. P100/2013: - cat. de importanță conf. HG 766/1997: - seismicitate conf. P100/2013: -
șef proiect: arh. Köllő Miklós	beneficiar: mun. Gheorgheni p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita	nr. proiect: 651
proiectat: arh. Köllő Miklós	P.U.Z. pentru construire sală de sport Școala Gimnazială Kós Károly str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita	data: sept. 2023
desenat: arh. Györfy László Miklós		faza: P.U.Z.
titlu planșă:	PROPRIETATEA TERENURILOR	reviză: 00
		nr. planșă: 04
		scara: 1:1000

Toate datele și informațiile conținute în acest document sunt protejate prin dreptul de proprietate intelectuală. Conținutul acestui document este protejat prin Legea 8/1996, cu modificările și completările ulterioare. Acest document și conținutul acestuia (în special ideile, principiile și soluțiile arhitecturale) nu pot fi copiate, reproduse, publicate, transmise, transferate sau distribuite și comercializate în orice mod, decât cu acordul prealabil în scris al firmei s.c. Larix Studio s.r.l.



LARIX STUDIO s.r.l. cu nr. înregistrare în registrul comerțului J19/1095/2007 adresă: jud. Harghita, 0 mun. Gheorgheni, Piața Libertății 8/A fax: (+4)0266363510 tel: (+4)0729040040 e-mail: office@larixstudio.ro arhitectură restaurare urbanism		 clasa de importanță conf. P100/2013: - cat. de importanță conf. HG 766/1997: - seismicitate conf. P100/2013: -
șef proiect: arh. Köllő Miklós	beneficiar: mun. Gheorgheni p-ța Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita	nr. proiect: 651
proiectat: arh. Köllő Miklós		data: sept. 2023
proiectat: arh. Györfy László Miklós	P.U.Z. pentru construire sală de sport Școala Gimnazială Kós Károly str. Kossuth Lajos, nr. 124, mun. Gheorgheni, jud. Harghita	faza: P.U.Z.
desenat: arh. Györfy László Miklós	titlu proiect:	reviză: 00
	liilu planșă:	nr. planșă: 05
	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE	scara: 1:1000

Toate datele și informațiile conținute în acest document sunt protejate prin dreptul de proprietate intelectuală. Conținutul acestui document este protejat prin Legea 8/1996, cu modificările și completările ulterioare. Acest document și conținutul acestuia (în special idei, principii și soluții arhitecturale) nu pot fi copiate, reproduse, publicate, transmise, transferate sau distribuite și comercializate în orice mod, decât cu acordul prealabil în scris al firmei s.c. Larix Studio s.r.l.



LARIX STUDIO
SRL cu re. înregistrare în Registrul Comerțului al Județului Buzău nr. 1504/2019
adresa: jud. Harghita, D. mun. Gheorgheni, H. Județului S.A.
CNP: 1-8254444-1 (14) (H-8254444) o rețea de distribuție de apă caldă

mun. Gheorgheni
p-lă. Libertății, nr. 27, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

**P.U.Z. pentru construire sală de sport
Școala Gimnazială Kós Károly**
str. Gheorgheni, nr. 134, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

PLAN DE ACCESIBILITATE I.S.U.

451

data: sept. 2023

P.U.Z.

00

06

proiectant: arh. Károly Miklós proiectant: arh. Károly Miklós proiectant: arh. Györfi László Miklós desenat: arh. Györfi László Miklós	beneficiar: P.U.Z. P.U.Z.	nr. proiect: 451 data: sept. 2023 P.U.Z. 00 06
---	---------------------------------	--

Toate drepturile de autor aparțin studiului Larix Studio. Este interzisă reproducerea, distribuția sau utilizarea în orice formă a conținutului acestui document fără permisiunea scrisă a studiului Larix Studio. Toate drepturile sunt rezervate.

LEGENDĂ

- șosea de comunicație rutieră (stradă)
- traseu, platformă orizontală de circulație
- limită parcare, gard
- construcții, clădiri
- vegetație cu creștere înaltă
- vegetație cu creștere medie
- traseu vehicule de intervenție
- acces vehicule de intervenție

LARIX STUDIO

GHEORGHENI/ROMANIA

204-PH/05.12.2024
762-C



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Direcția Generală Tehnică și de Urbanism

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



Nr. înreg. 19496/2024

Referat de aprobare
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

În urma Certificatului de Urbanism nr. 78 din 06.04.2023 emis de mun. Gheorgheni, depus de Municipiul Gheorgheni, repr. prin Csörgő Tibor-András, cu sediul în mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 27, s-a solicitat realizarea Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada Kossuth Lajos, nr. 124.

Vă facem cunoscut că, zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 51771, nr. cad. 51771, UTR 13, subzona 3, care este zona străzii Kossuth Lajos, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX, cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 6.292 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. LS 651, elaborat de S.C. Larix Studio S.R.L. prin șef proiect arh. Köllő Miklós, cu sediul în municipiul Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 78/06.04.2023. Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, care desemnează amplasarea unei noi clădiri (sală de sport tip) – în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal

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

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

- Zonificări / organizare funcțională / integrare în context pentru noile funcțiuni: sală de sport
- Asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse
- Organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico / edilitare
- Stabilirea procentelor de ocupare a terenului
- Stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun

Bilanț teritorial comparativ

Zonificare funcțională	suprafața existentă	suprafața propusă
Instituție educativă - Școala Gimnazială "Kós Károly"		
Suprafața ocupată cu construcții	957 mp (15.2%)	1345 mp (21.4%)
Curte (spații verzi, alei și trotuare, locuri de joacă terenuri de sport, etc)	5335 mp (84.8%)	4947 mp (78.6%)
Total	6292 (100%)	6292 (100%)

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 0,40; Regim max. de înălțime = P+2E,

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor, existând în prezent terenuri libere, neamenajate (fânețe) – care sunt rezervate pentru extinderea curții școlii " Kós Károly".

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul PUZ este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Funcțiunile predominante vor fi cele de educație, administrative și social culturale (sală de sport), respectiv amenajările specifice propuse (platforme de acces și trotuare). Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- Se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarului.
- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte.
- Se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală.
- Se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul lotului studiat și echiparea edilitară aferentă construcției ce se va realiza.

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

Sala de sport va funcționa cu respectarea reglementărilor legale. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând cadrulul natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată se află la o distanță de 2 km.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Lotul este accesibil direct din str. Kossuth Lajos (DN 13B). În interiorul lotului se prevăd căi de circulație amenajate contextual, cu alei pavate. Se propune amenajarea unei intrări noi de la stradă și a unei căi de acces în interiorul lotului pentru accesul vehiculelor de intervenție cu gabarit mare (pompieri). Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelei. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale.

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

Se vor respecta procentele POT și CUT, retragerile minime obligatorii conform legislației în vigoare.

Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va rămâne în mre parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată.

Reguli referitoare la construcții

Amplasare față de aliniamente: Prin PUZ s-au stabilit retragerile față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții.

Înălțimea construcțiilor: Se va respecta regimul de înălțime prescris prin PUZ. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de construcții / obiecte subterane astfel încât să nu pericliteze siguranța construcțiilor învecinate. Înălțimea maximă a construcției noi se va defini prin adoptarea proiectului tip.

Caracteristici arhitecturale:

Sala de sport va fi construită pe baza unui proiect tip – finanțat de Compania Națională de Investiții.

Sunt interzise culorile stridente, de asemenea cele atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios, etc).

Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui).

Aspectul exterior al clădirilor:

Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

- Folosirea critică a metarialelor noi și moderne
- Ridicarea nivelului calitativ al execuției.

Garduri și împrejmuiri:

Împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate: ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple, înălțimea maximă va fi de 1,60 m.

Sunt interzise elemente din fier forjat, elemente metalice simple se vor combina cu lemn. Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. policarbonat, tablă, panouri din plastic, etc).

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 din RGU. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton ”decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Plantații

Se păstrează pe cât posibil vegetația existentă pe teren, în special arborii mari. În funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi autohtoni și specii locale cu creștere medie.

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

Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o reglementare pentru amplasarea unei săli de sport caracterizată de poziție și reglementări specifice detaliate în Regulamentul PUZ. Amplasarea construcției și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, cu respectarea zonelor de protecție, retragerile față de limite și de clădirile învecinate. Funcțiunile complementare admise în zonă (vecinătăți) sunt: funcțiuni de locuire, instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiunile de depozitare, activitățile de gospodărire specifice agricole care completează activitatea de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

Restricții:

- Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiunilor propuse. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.
- Se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.

Termenul de valabilitate Planului Urbanistic Zonal pentru această zonă este 10 ani.

Gheorgheni, 22.11.2024

Primar
Nagy Zoltán

762-C/05.12.2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Direcția Generală Tehnică și de Urbanism

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



Nr. întreg. 19494/2024

Raport de specialitate
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

Având în vedere documentația depusă de Municipiul Gheorgheni, cu sediul în mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 27, repr. prin primar Nagy Zoltan, privind aprobarea în cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni a Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada Kossuth Lajos, nr. 124.

Pentru amenajarea acestei investiții s-au eliberat:

- Certificatul de urbanism nr. 78 din 06.04.2023 emis de mun. Gheorgheni
- Aviz prealabil de Oportunitate nr. 16666/2023
- Notificare DSP Harghita nr. 1633/53/S din 18.04.2024
- Decizia de încadrare APM Harghita nr. 62/27.09.2024
- Aviz de amplasament DEER nr. 7050240301246/17.05.2024
- Aviz de amplasament SPLTAC Gheorgheni nr. 488/27.03.2024
- Aviz CTATU nr. 20315/2023
- Aviz Arhitect șef al Consiliului Județean Harghita nr. 39 din 14.11.2024
- Raportul informării și consultării publicului, nr. înreg. 20341/2023

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000", cu respectarea PUG Gheorgheni, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatele de urbanism iar documentația depusă pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism eliberat.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "**Construire sală de sport, Școala Gimnazială Kós Károly**", a fost avizat favorabil conform Aviz nr. 39 din 14.11.2024 de către arhitectul șef al Consiliului Județean Harghita.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, care desemnează amplasarea unei noi clădiri (sală de sport tip) – în așa fel încât să exploateze

potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 51771, nr. cad. 51771, UTR 13, subzona 3, care este zona străzii Kossuth Lajos, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX, cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 6.292 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. LS 651, elaborat de S.C. Larix Studio S.R.L. prin șef proiect arh. Köllő Miklós, cu sediul în municipiul Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 78/06.04.2023.

Termenul de valabilitate a PUZ-ului pentru această zonă este 10 ani.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun spre aprobare proiectul așa cum a fost inițiat.

Gheorgheni, 21.11.2024

Arhitect Șef
Czirják J. Levente

