



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



Nr. 219 / PH / 2024

AVIZAT
Secretarul general al Municipiului,
Selyem-Hideg Norbert Vencel

PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii – amplasament
strada Gábor Áron, f.n., municipiul Gheorgheni, județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de ____ 2025,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 21031/2024 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.21004/2024 al Direcției generale tehnică și de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg.11920 din 10.09.2024, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii – amplasament strada Gábor Áron, f.n., municipiul Gheorgheni, județul Harghita,
- Planul Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii – amplasament strada Gábor Áron, f.n., municipiul Gheorgheni, județul Harghita – Proiectant general: S.C. S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni, Proiect nr. LS 672 din iunie 2024 – beneficiar: Burján István;
- Avizul favorabil nr.2 din 06.12.2024 al arhitectului șef al Municipiului Gheorgheni – nr. înregistrare 20611/16.12.2024
- Avizul prealabil de oportunitate nr.13241 din data de 12.08.2024 al Municipiului Gheorgheni;
- Avizul de principiu favorabil nr. 1627/.01.10.2024 al SPLTAC Gheorgheni, pentru elaborare P.U.Z. pentru zonă de servicii în municipiul Gheorgheni, strada Gábor Áron FN,
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050241004958/08.10.2024, emis de Distribuția Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Avizul favorabil nr.2050 din 23.09.2024 a Societății Premier Energy S.R.L. – F.O.L. Harghita
- Avizul condiționat nr.86981/2402/17.10.2024 a Societății Naționale de Transport Gaze Naturale „Tansgaz” S.A.
- Adresa nr.12332/TH/3782/11.10.2024 a Sistemului de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Decizia de încadrare nr. 90/27.11.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Certificatul de urbanism nr. 136 din 05.06.2024 emis de Consiliu Județean Harghita, în scopul: elaborare PUZ – pentru zonă de servicii,
- Extrasul de carte funciară: nr.62384 Gheorgheni, nr. cadastral 62384 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. (21), art.311, alin. (2), art.32, art.47, art.50, alin. (1), art.56 alin. (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, (r2), cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.4 – art.6, art.11, art.12, art.39 – art.41 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare – aprobat prin Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000 ,

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. ____/____202____,

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 nr. înreg.11920 din 10.09.2024*, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii – amplasament strada Gábor Áron, f.n., municipiul Gheorgheni, județul Harghita, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – (1) Se aprobă realizarea *Planului Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii* – amplasament: teren intravilan în suprafață totală de 2000 mp, situat în municipiul Gheorgheni, strada Gábor Áron, f.n., județul Harghita – Proiectant general: S.C. Larix Studio S.R.L. din Gheorgheni, Proiect nr. LS 672 din iunie 2024 – beneficiar: Burján István.

(2) Terenul intravilan, categorie de folosință fâneată, prevăzut la alin. (1) se identifică prin C.F.nr.62384 Gheorgheni, nr. cadastral 62384 Gheorgheni, și se află în proprietatea beneficiarului.

Art.3 – Termenul de valabilitate al *Planului Urbanistic Zonal pentru zonă de servicii* 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 și 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 beneficiarului prevăzut 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.municipiulgheorgheni.ro

Gheorgheni, la data de 31 decembrie 2024

INIȚIATOR,
PRIMAR


Nagy Zoltán

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

Hotărârea se redactează în 3 exemplare originale



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. 11920/2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Încheiat azi 06.09.2024 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 Eliberare PUZ – pentru zonă de servicii.

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

- CU nr. 136/05.06.2024 eliberat de Consiliul Județean Harghita
- Anunț public nr. 13573/2024
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 13631/2024, pentru etapa 2 a elaborării PUZ

Prin adresele nr. 13604/2024, 13605/2024 și 13607/2024 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, strada Gábor Áron, fn., prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ, dar până la data de 03.09.2024 nu a fost trimis 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 (anexa nr. 1 și nr. 2 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul: <http://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2024/03/Anunt-public-PUZ-Burjan-Istvan.pdf>

Intenția de a realiza acest PUZ a fost publicat anunțul și în limba română (anexa. nr. 3) în ziarul Informația Harghitei, la data de 21.08.2024, și în limba maghiară (anexa. nr. 4) a fost publicat în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 20.08.2024.

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

Gheorgheni, 10.09.2024

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

Anexa 2
la HCL -



L A R I X
S T U D I O

P.U.Z. PENTRU ZONĂ DE SERVICII

plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

Beneficiar:

Burján István

Adresă beneficiar:

str. Carpați, nr. 47, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

Amplasament:

str. Gábor Áron, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita



L A R I X
S T U D I O

Listă semnături

Beneficiar:	Burján István
Adresă beneficiar:	str. Carpați, nr. 47, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru zonă de servicii
Amplasament:	str. Gábor Áron, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 672
Data proiectului:	iunie, 2024
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 arh. Köllő Miklós

proiectat, desenat arh. Györfy László-Miklós



L A R I X
S T U D I O

Borderou

Beneficiar:	Burján István
Adresă beneficiar:	str. Carpați, nr. 47, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru zonă de servicii
Amplasament:	str. Gábor Áron, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 672
Data proiectului:	iunie, 2024
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
- Certificat de urbanism nr. 136 din 05.06.2024
- Avize și acorduri obținute
- Extras de carte funciară
- Studiu topografic
- Studiu geografic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

2. Piese desenate

- 00 Plan de încadrare în zonă
- 01 Încadrare în P.U.G. Gheorgheni
- 02 Situația existentă/ Disfuncționalități
- 03 Situație propusă / reglementări urbanistice
- 04 Situație propusă / plan de amenajare
- 05 Proprietatea terenurilor
- 06 Reglementări tehnico - edilitare



L A R I X
S T U D I O

Memoriu de prezentare

Beneficiar:	Burján István
Adresă beneficiar:	str. Carpați, nr. 47, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru zonă de servicii
Amplasament:	str. Gábor Áron, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 672
Data proiectului:	iunie, 2024
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. Introducere

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină activitatea propusă de servicii (comerț/depozitare) cu activitățile similare din zona studiată (servicii, comerț, depozitare, locuire, producție agricolă), în așa fel încât să exploateze potențialul economic al terenului, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze în sens negativ contextul - aspectul urbanistic, peisagistic și arhitectural.

Beneficiarul este o firmă care comercializează și produce monumente funerare, în cadrul acestui proiect se dorește construirea unei clădiri cu funcțiune de showroom (spațiu de prezentare, atelier și administrație, inclusiv a unei zone de prezentare amenajate pe teren, în aer liber.

Zona studiată este un teren în intravilan, este poziționată în partea sudică a municipiului Gheorgheni, la intrarea dinspre comuna Suseni (din direcția mun. Miercurea Ciuc), învecinându-se cu terenuri agricole – arabile – proprietăți persoane fizice și cu terenuri construite – benzinărie Lukoil, depozit anvelope, magazin/depozit mobilier – proprietăți persoane fizice/juridice. Zona - la scară largă – este o zonă în plină dezvoltare, datorită poziției favorabile periferice, în vecinătatea drumului E 578, orientării optime care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care vor să investească în localitate.

Situl este format dintr-un singur lot, proprietatea beneficiarului, este amplasat adiacent drumului european E578, într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural destructurat, fără reglementare unitară și o valoare deosebită.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 136 din 05.06.2024, eliberat de Con. Jud.n Harghita, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului în intravilan, cu interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Astfel, prin prezentul proiect se propune schimbarea încadrării funcționale a terenului studiat din zonă agricolă în zonă de servicii și reglementarea urbanistică pentru construirea unui showroom și atelier (monumente funerare).

Terenul cu suprafață de 2000 mp este neconstruit, folosința actuală este teren agricol (fâneată). Lotul este poziționat pe un teren drept, fără accidente și denivelări, cu posibilitate de construire.

Construcția propusă va fi amplasată conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei desenate nr. 03 „SITUAȚIE PROPUȘĂ / REGLEMENTĂRI URBANISTICE”. Pentru proiectul faza P.U.Z. se vor solicita avizele cerute în Certificatul de Urbanism, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește amenajările prevăzute a se realiza în perioada imediată și în perspectivă, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigentelor programului, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta. În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului P.U.Z. a următoarelor obiective principale:

- schimbarea destinației terenului studiat din zonă agricolă în zonă servicii;
- zonificări / organizare funcțională pentru noile funcțiuni: P.U.Z. pentru zonă de servicii (comerț/depozitare - construire showroom și atelier);
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii propuse;
- organizarea circulației 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 PUZ-lui 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 schimbarea încadrării funcționale a terenului studiat din zonă agricolă în zonă pentru servicii, reglementarea urbanistică pentru amplasarea unui atelier și showroom (monumente funerare), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcția nouă, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 136 din 05.06.2024, eliberat de Municipiul Gheorgheni;
- extras C.F. nr. 62384, S=2000 mp;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. Imre Tibor;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. mun. Gheorgheni;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate;

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. 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 și se învecinează cu terenuri construite cu funcțiune de servicii (benzinăria Lukoil, depozit anvelope, depozit și magazin mobilier) și cu terenuri agricole în intravilan.

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 la marginea localității, pe strada Gábor Áron - drumul european E578. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumul de acces.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către beneficiarul prezentei lucrări, este luată în vedere organizarea suprafeței existente.

Recent, în anul 2023, a fost aprobat un P.U.Z. pentru un teren învecinat în partea nordică cu scopul amenajării unei zone de servicii (comerț/depozitare - Amplasare depozit modular cu birouri, clădire tip hală), regim P (HCL nr. 34/2023, beneficiar sc Park Wille srl).

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază amenajarea a 0,20 Ha teren intravilan, amplasat în zona periferică a mun. Gheorgheni, care se învecinează cu terenuri agricole – terenuri arabile - fără construcții, aflate în proprietatea unor persoane fizice și cu terenuri construite, cu funcțiunea de benzinărie Lukoil, depozit anvelope, depozit și magazin mobilier.

Analiza situației existente - Regimul juridic, economic, tehnic,:

- Conform Planului Urbanistic General Gheorgheni UTR 17 subzona 8, imobilul se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, în proprietatea solicitantului BURJÁN ISTVÁN.

Este latura sudică a orașului, inclusiv poarta de acces dinspre Miercurea-Ciuc.

- Zona este traversată de LEA de înaltă tensiune, și chiar sunt construcții în zona de siguranță a acestuia. Accesul dinspre M-Ciuc începe să arate a spațiu destructurat.

Zonele neconstruite, mai ales zona de acces în oraș merită o atenție deosebită.

- UTR-ul se află în zona de protecție a drumului E 578. În acest sens se vor consulta prevederile pentru zonele CC din prezentul regulament.

- Conducta Magistrală de gaze naturale subtraversează terenul. Este necesar obținerea avizului Transgaz SA deoarece este interzisă construcția în zona protejată al conductei.

- folosința actuală: fâneată;

- destinația: curți, construcții; destinația zonei conform P.U.G.: zonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, comerț, turism, alte servicii, zonă gospodărie comunală, zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente/rutiere, feroviare;

- permisiuni: subzonă destinată dezvoltării zonei de locuit, comerț, servicii

- interdicții: fără obiect

- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată; P.O.T. și C.U.T. propus – se vor stabili prin P.U.Z.; regimul de aliniere a terenului față de drumuri – se vor stabili prin P.U.Z.; retragerile față de proprietățile vecine – se vor stabili prin P.U.Z.; circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;

- echiparea cu utilități edilitare – există posibilitate de racordare la rețeaua electrică;

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona sudică a municipiului Gheorgheni, la ieșirea din localitate spre mun. Miercurea Ciuc, pe teren de calitate bună pentru construire, fiind favorabilă activității de comerț și prezentare.

Distanțe față de:

- Limita zonei construite compact: cca. 200 m;
- Centrul municipiului Gheorgheni: cca. 1 km;

Aspectul arhitectural al zonei este destructurat, fiind o zonă cu caracter mixt, construcții cu funcțiuni de tip servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful general este submontan, relativ plat, fără pante și denivelări semnificative. Terenul este liber de construcții (fânață), fără arbori.

Date geotehnice:

Pentru proiect este în curs un studiu geotehnic elaborat de sc Geo-tech srl din Gheorgheni, în zona terenului s-au realizat mai multe foraje geotehnice.

Terenul este bun pentru construire, studiul detaliază caracteristicile specifice.

2.4. Circulația

Accesul carosabil este asigurat prin acces direct din str. Gábor Áron – drum european E578, care trece adiacent zonei studiate. Drumul E578 are îmbrăcăminte definitivă asfaltată, în stare bună, cu șanțuri deschise pe ambele laturi al suprafeței carosabile pentru colectarea și dirijarea apelor din precipitații.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este fără utilități și infrastructură, de folosință agricolă (fânață) - fără construcții.

Disfuncționalitate:

- lipsa sistemelor tehnico-edilitare;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă față de E 578;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

2.6. Echipare edilitară

Există posibilitate de racordare la rețeaua electrică și de racordare la rețelele de apă și canalizare prin prelungirea sistemului municipal din str. Pajiștei. Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților (terenul este parțial afectat de zona de protecție a unei conducte de gaz).

2.7. Probleme de mediu

Terenul se află în intravilanul municipiului, în afara Ariei Naturale Protejate 2000 ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, la o distanță de circa 500 m de aceasta.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse 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 (aluneări 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 fâneață.

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora. În zona terenului nu există rețele de canal menajer, apă potabilă, gaze naturale racordate la sistemele centralizate, așadar beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului. Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual, se vor scurge pe suprafața terenurilor și în șanțurile de la stradă.

2.8. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum și de punctele de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru **schimbarea încadrării funcționale a terenului studiat din zonă agricolă în zonă servicii, și reglementarea urbanistică pentru construirea unui showroom și atelier (monumente funerare).**

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii

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

- schimbarea destinației terenului studiat din zonă agricolă în zonă servicii;
- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă servicii (comerț/depozitare), P.U.Z. pentru zonă de servicii (atelier și showroom), fără reparcelare;
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retrase față de drum. Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

3.2. Prevederile Planului Urbanistic General

În situația actuală în P.U.G.-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în extravilanul localității cu folosință actuală de fâneață. Prin cele specificate în Certificatul de Urbanism emis de mun.

Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite în baza unui P.U.Z., care justifică necesitatea creării cadrului legal, **schimbarea încadrării funcționale a terenului studiat din zonă agricolă în zonă servicii și reglementarea urbanistică pentru construirea unui showroom și atelier (monumente funerare), în regim P+E.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere - cu o deosebită atenție acordată zonei ca "poartă a localității", prin prezentul P.U.Z. se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și amenajări peisagere. Prin Regulament și planșele P.U.Z. se propun plantații de pomi fructiferi tradiționali și vegetație locală cu creștere medie în funcție de poziționarea pe sit și realizarea unor fâșii verzi în lungul limitei sudice și vestice (lângă drum). Datorită poziției, zona este vizibilă de la distanță, reprezintă „poarta orașului”- din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil va fi asigurat de pe str. Gábor Áron, drum european E578, cu îmbrăcăminte definitivă asfaltată, cu șanțuri deschise pe ambele laturi al suprafeței carosabile pentru colectarea și dirijarea apelor din precipitații. Prin P.U.Z. actual nu se propun lucrări de modernizare a circulației existente, strada fiind în stare bună, întreținută periodic. Se propune amenajarea locurilor de parcare în interiorul loturilor.

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă servicii.

Prin proiect se preconizează **construirea unui showroom și atelier cu regim de înălțime P+E**, cu amenajările aferente. Construcția va avea caracter definitiv. Amplasarea construcției se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
A - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Tereuri agricole aflate în intravilan (fâneață)	2000 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
S - Depozitare și servicii (birouri):				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	154 mp	(7,7%)
Alei pavate (parcare, circulație)	0 mp	(0,0%)	727 mp	(36,4%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	1119 mp	(55,9%)
TOTAL	2000 mp	(100,0%)	2000 mp	(100,0%)

Indici și indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. = 10%; C.U.T. = 0,2; Regim de înălțime = P+E;

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre nord, est și sud, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile).

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, o imagine de calitate, cu o deosebită atenție acordată zonei ca "poartă a localității" ;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație medie, arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În această zonă nu există rețele de canal menajer, apă potabilă, gaze naturale, telefonie racordate la sistemele centralizate, dar există posibilitate de racordare la rețeaua electrică și de racordare la rețelele de apă și canalizare prin prelungirea sistemului municipal din str. Pajiștei.

▪ Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin racordare la sistemul municipal, prin prelungirea sistemului.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin racordare la sistemul municipal, prin prelungirea sistemului.

▪ Încălzirea:

Se va realiza cu centrală termică proprie în sistem închis.

▪ Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă.

▪ Canalizarea apelor pluviale:

Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual și se vor scurge pe suprafața terenului și spre șanțul existent la marginea străzii.

▪ Colectarea deșeurilor menajere:

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

3.7. Protecția mediului

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

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

3.8. Obiective de utilitate publică

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

reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente.

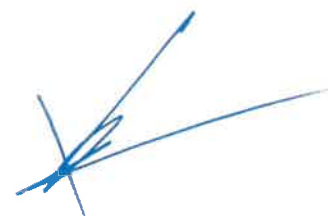
Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal 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
iunie, 2024



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.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 136 din 05.06.2024.

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 tipul de construcție și amenajările propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizația de construire terenurile din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii.

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;
- construcțiile se vor amplasa pe baza zonificării funcționale și a planșei de amenajare, cu respectarea retragerii față de drum și limitele terenului;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja căi de comunicații interioare în cadrul lotului studiat și echiparea edilitară aferentă construcțiilor.

Sunt interzise activitățile poluante, cele care deranjează estetic, vizual (zona fiind poarta de intrare a localității).

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.

Pe lotul amenajat se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- showroom și atelier cu regim de înălțime P+E;
- alei carosabile și pietonale asfaltate, pavate sau pietruite, respectiv parcări pavate sau amenajate cu umpluturi de pietriș.

Construcția va fi direcționată paralel cu latura lungă a terenului (perpendicular pe stradă), în amplasarea funcțiunilor luându-se în considerare însorirea și caracteristicile terenului.

Interiorul lotului va rămâne în mare parte ca teren liber, amenajându-se strictul necesar pentru circulație pietonală și carosabilă (alei pavate cu piatră naturală și gazon).

Coefficientul de ocupare a terenului (P.O.T.) – 10%;

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – 0,2.

Conformarea construcțiilor:

Este de preferat un volum simplu, modern, acoperiș șarpantă, cu pantă mică, fără volume adăugate (se vor evita formele mari adăugate pe acoperiș). Se recomandă spargerea masivității volumului cu goluri, terase, deschideri către peisaj, folosirea unor texturi variate (alterate).

Se va acorda o atenție sporită integrării în context, pentru a reduce impactul vizual al clădirii, se poate masca parțial cu paravan (cortină cu vegetație).

Amplasare față de drumurile publice. Accese carosabile. Accese pietonale:

Parcela studiată este accesibilă din strada Gábor Áron (DN12/E578).

În interiorul parcelei se prevăd căi de acces amenajate contextual, cu parcări asfaltate, pietruite sau pavate (preferabil cu pavaje ecologice), gazon. Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

Amplasare față de aliniament / amplasare în interiorul parcelei:

Prin P.U.Z. s-au stabilit retragerile construcției față de drum și de proprietățile învecinate, respectiv s-au marcat zona de protecție conductă gaz (20 m față de ax) și zona de protecție drum național (22 m față de ax).

Reguli cu privire la rețeaua tehnico-edilitară / racordarea la rețelele de echipare edilitare existente:

În această zonă nu există rețele de canal menajer, apă potabilă, gaze naturale, telefonie racordate la sistemele centralizate, dar există posibilitate de racordare la rețeaua electrică și de racordare la rețelele de apă și canalizare prin prelungirea sistemului municipal din str. Pajiștei.

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.

H_{max} este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse (cu excepția coșurilor de fum). Astfel: $H_{max.} = 8,50 \text{ m}$, $H_{streășină/cornişă} = \text{max. } 7,00 \text{ m}$.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se permite utilizarea numai a materialelor de construcții clasice, în culori naturale, mate, în armonie cu peisajul. Este permisă învelitoarea din tablă metalică, exclusiv în paleta culorii gri.
- cu scopul susținerii identității locale și pentru o bună integrare în context este obligatorie folosirea lemnului pe fațade, în proporție de minim 20% din suprafața fațadei
- pentru a reduce impactul vizual al clădirii, fațada se poate masca parțial cu paravan (cortină cu vegetație).

Plantații:

Prin Regulament și planșele P.U.Z., 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, realizarea unor fâșii verzi în lungul limitei sudice și vestice (lângă drum). În zona frontală a terenului, în spațiul dintre drum și construcție se va amenaja o zonă verde peisageră îngrijită.

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.

Împrejmuiri:

Vor fi transparente și în culori naturale. Înălțimea lor va fi maxim $h=1.80$.

Parcaje:

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

Restricții:

- se interzic învelitorile de tip ondulate, cele din tablă metalică zincată și țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural (roșu, albastru, galben, alb etc.).
Sunt permise doar nuanțe de gri, atât pentru pereți cât și pentru învelitoare;
- se interzice orice activitate industrială de natură poluantă;

3. Zonificarea funcțională

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea folosinței actuale a zonei din zonă agricolă (A) în zonă servicii (S).

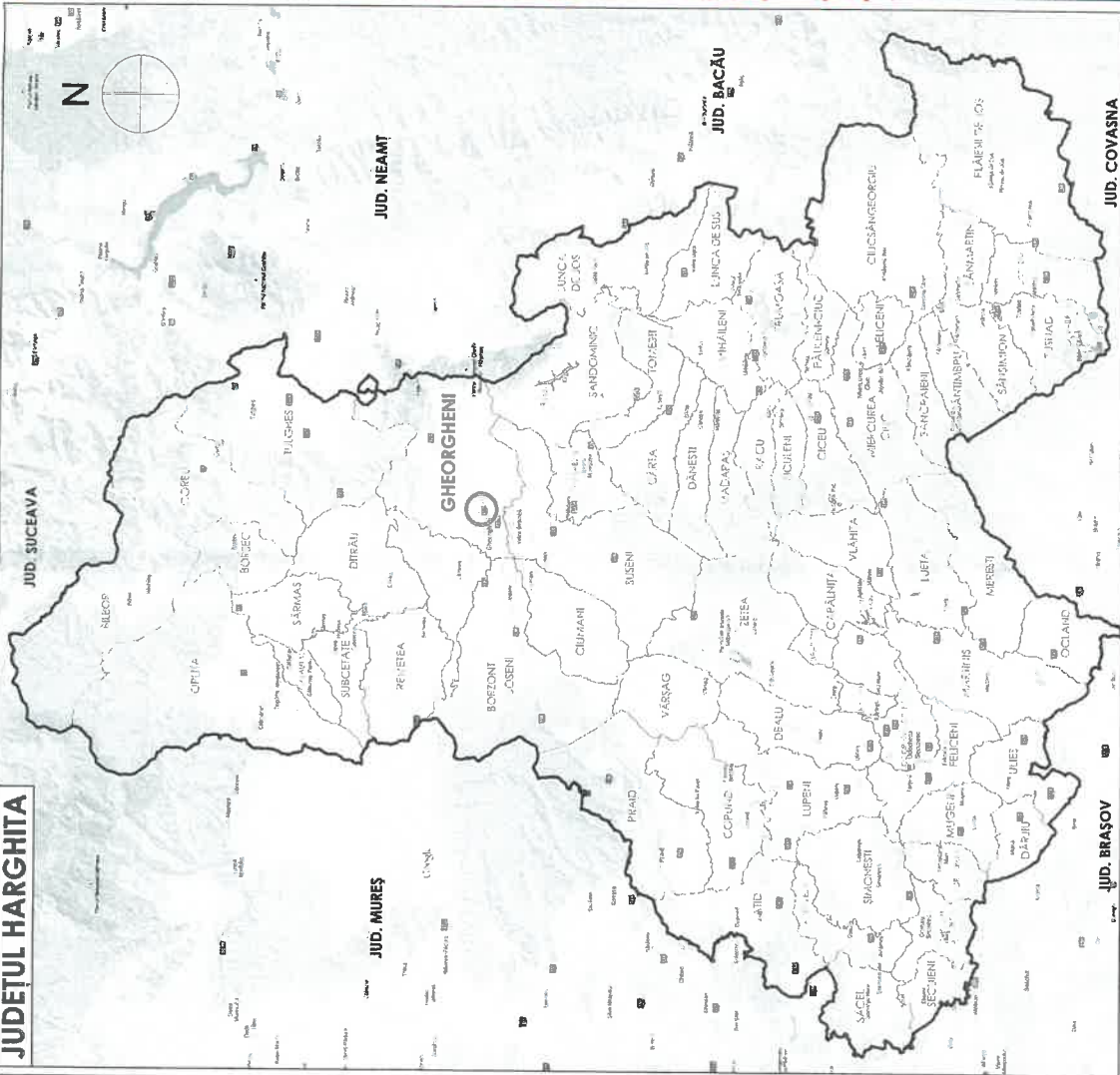
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

Gheorgheni
iunie, 2024


șef proiect: arh. Köllő Miklós
întocmit: arh. Györfi László-Miklós


JUDEȚUL HARGHITA



limita administrativă județeană

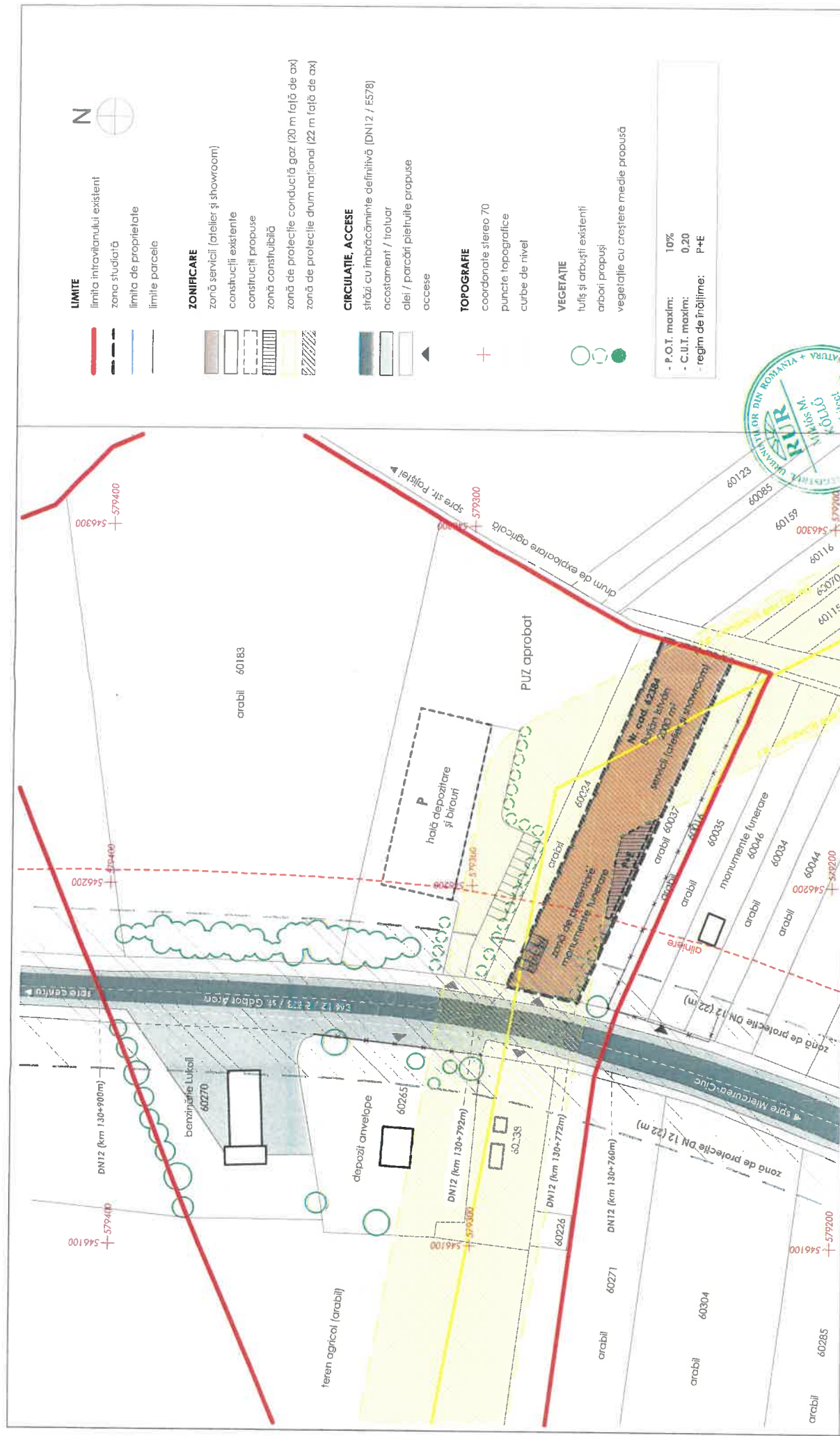
limita intravilanului existent

limita unităților administrative teritoriale

poziționarea amplasamentului pe harta județeană



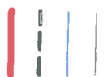
LARIX STUDIO		Burján István	
s.r.l. cu re. înregistrată în registrul comerțului, J/19/202/2020 adresa: jud. Harghita, mun. Gheorgheni, P.ța Libertății 8/A tax. ID: 40265533 (0) tel. (+40) 266 61 111 e-mail: office@larixstudio.ro arhitectură restaurare urbanism		nr. proiect: LS 672	
		data: iunie 2024	
		P.U.Z. pentru zonă de servicii	
		P.U.Z.	
		00	
		00	
		1:5000	
		PLAN DE ÎNCADRARE	
arh. Károly Miklós		Beneș: Burján István	
proiectat: arh. Károly Miklós		nr. proiect: 00	
desenat: arh. György László-Miklós		data: iunie 2024	
		P.U.Z. pentru zonă de servicii	
		P.U.Z.	
		00	
		00	
		1:5000	
		PLAN DE ÎNCADRARE	
arh. Károly Miklós		Beneș: Burján István	
proiectat: arh. Károly Miklós		nr. proiect: 00	
desenat: arh. György László-Miklós		data: iunie 2024	
		P.U.Z. pentru zonă de servicii	
		P.U.Z.	
		00	
		00	
		1:5000	
		PLAN DE ÎNCADRARE	



LARIX STUDIO S.R.L. cu rețea înregistrată în Registrul Comerțului J17/05/2007 adresa: Județul Harghita, Municipiul Gheorgheni, Calea Libertății 8/A CNP: 185.764.799 CUI: 185.764.799 CNP: 185.764.799 CUI: 185.764.799 CNP: 185.764.799 CUI: 185.764.799		Buján István nr. proiect: LS 672 data: iunie 2024 PUZ 00 03 1:1000	
SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE		SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Zonificare funcțională		suprafață existentă	
A - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:		suprafață propusă	
Terenuri agricole afiliate în intravilan (făcătă)		2000 mp (100.0%)	0 mp (0.0%)
S - Servicii (atelier și showroom):		0 mp (0.0%)	154 mp (7.7%)
Suprafață constructibilă		0 mp (0.0%)	727 mp (36.4%)
Alei pietruite (parcare, circulație)		0 mp (0.0%)	1119 mp (55.9%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată		2000 mp (100.0%)	2000 mp (100.0%)
TOTAL		2000 mp (100.0%)	2000 mp (100.0%)



LIMITE
limita intravilanului existent
zona studiată
limita de proprietate
limite parcele



ZONIFICARE
construcții existente
construcții propuse



CIRCULAȚIE, ACCESE
străzi cu îmbrăcăminte definitivă (DNT 2 / E578)
acostament / trotuar
alei / parcuri pavate propuse
accese



PROPRIETATEA TERENURILOR
terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice



LARIX STUDIO SRL, cu nr. înregistrare în Registrul Comerțului J19/1095/2020 adresa: Str. Ștefan cel Mare, nr. 1, etaj 1, Cluj-Napoca, județul Cluj fax: (+40243) 343510 tel: (+40243) 343511 e-mail: arh@larixstudio.ro arhitectură restaurare urbanism		clasificarea proiectului cod: P1002013	
nr. proiect: LS 672		nr. planșă: 05	
data: iunie 2024		scara: 1:1000	
beneficiar: Buján István Str. Capotă, nr. 47, mun. Gheorgheni, jud. Harghita		PUZ	
proiectant: arh. Kális Miklós		rază: 00	
proiectat: arh. Györfy László-Miklós		rețea: 00	
desenat: arh. Györfy László-Miklós		nr. planșă: 05	
ilustrat: arh. Kális Miklós		scara: 1:1000	
planșă: arh. Kális Miklós		PROPRIETATEA TERENURILOR	

Toate datele și informațiile conținute în acest document sunt preluate din proiectul de proiectare și sunt valabile doar în scopul pentru care au fost elaborate. Acest document și conținutul acestuia (text, planșă, desene, fotografii, etc.) nu pot fi copiate, reproduse, publicate, transmise, imitate sau difuzate în niciun fel, în orice mod, fără acordul prealabil scris al firmei LARIX STUDIO SRL.

219-PH/31.12.2024
822-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. 21031/2024

Referat de aprobare
privind realizarea Planului Urbanistic Zonal
pentru zonă de servicii
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

În urma Certificatului de Urbanism nr. 136 din 05.06.2023 emis de Consiliul Județean Harghita, depus de Burján István, cu domiciliul în mun. Gheorgheni, strada Carpați, nr. 47, s-a solicitat realizarea Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **zonă de servicii** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada Gábor Áron, fn.

Vă facem cunoscut că, Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 62384, nr. cad. 62384, UTR 17, subzona 8, care este latura sudică a orașului, inclusiv poarta de acces dinspre Miercurea-Ciuc. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 2.000 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. LS 672, 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. 136/05.06.2024.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină activitatea propusă de servicii (comerț/depozitare) cu activitățile similare din zona studiată în așa fel încât să exploateze potențialul economic al terenului, să se înscrie în obiectivele stabilite în PUG și să nu influențeze negativ contextul – aspectul urbanistic, peisagistic și arhitectural. Planul Urbanistic Zonal stabilește amenajările prevăzute a se realiza în perioada imediată și în perspectivă, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigentelor programului, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta. În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului P.U.Z. a următoarelor obiective principale:

- schimbarea destinației terenului studiat din zonă agricolă în zonă servicii;
- zonificări / organizare funcțională pentru noile funcțiuni: P.U.Z. pentru zonă de servicii (comerț/depozitare - construire showroom și atelier);
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii propuse;
- organizarea circulației 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 PUZ-lui 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 schimbarea încadrării funcționale a terenului studiat din zonă agricolă în zonă pentru servicii, reglementarea urbanistică pentru amplasarea unui atelier și showroom (monumente funerare), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcția nouă, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

Bilanț teritorial comparativ

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
A - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Tereuri agricole aflate în intravilan (fâneață)	2000 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
S - Depozitare și servicii (birouri):				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	154 mp	(7,7%)
Alei pavate (parcare, circulație)	0 mp	(0,0%)	727 mp	(36,4%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	1119 mp	(55,9%)
TOTAL	2000 mp	(100,0%)	2000 mp	(100,0%)

P.O.T. max = 10%; C.U.T. max = 0,20; Regim max. de înălțime = P+E,

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru tipul de construcție și amenajările propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizația de construire terenurile din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii.

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;
- construcțiile se vor amplasa pe baza zonificării funcționale și a planșei de amenajare, cu respectarea retragerii față de drum și limitele terenului;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja căi de comunicații interioare în cadrul lotului studiat și echiparea edilitară aferentă construcțiilor.

Sunt interzise activitățile poluante, cele care deranjează estetic, vizual (zona fiind poarta de intrare a localității).

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.

Pe lotul amenajat se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- showroom și atelier cu regim de înălțime P+E;
- alei carosabile și pietonale asfaltate, pavate sau pietruite, respectiv parcări pavate sau amenajate cu umpluturi de pietriș.

Construcția va fi direcționată paralel cu latura lungă a terenului (perpendicular pe stradă), în amplasarea funcțiunilor luându-se în considerare însoțirea și caracteristicile terenului.

Interiorul lotului va rămâne în mare parte ca teren liber, amenajându-se strictul necesar pentru circulație pietonală și carosabilă (alei pavate cu piatră naturală și gazon).

Conformarea construcțiilor:

Este de preferat un volum simplu, modern, acoperiș șarpantă, cu pantă mică, fără volume adăugate (se vor evita formele mari adăugate pe acoperiș). Se recomandă spargerea masivității volumului cu goluri, terase, deschideri către peisaj, folosirea unor texturi variate (alterate).

Se va acorda o atenție sporită integrării în context, pentru a reduce impactul vizual al clădirii, se poate masca parțial cu paravan (cortină cu vegetație).

Amplasare față de drumurile publice. Accese carosabile. Accese pietonale:

Parcela studiată este accesibilă din strada Gábor Áron (DN12/E578).

În interiorul parcelei se prevăd căi de acces amenajate contextual, cu parcări asfaltate, pietruite sau pavate (preferabil cu pavaje ecologice), gazon. Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

Amplasare față de aliniament / amplasare în interiorul parcelei:

Prin P.U.Z. s-au stabilit retragerile construcției față de drum și de proprietățile învecinate, respectiv s-au marcat zona de protecție conductă gaz (20 m față de ax) și zona de protecție drum național (22 m față de ax).

Reguli cu privire la rețeaua tehnico-edilitară / racordarea la rețelele de echipare edilitare existente:

În această zonă nu există rețele de canal menajer, apă potabilă, gaze naturale, telefonie racordate la sistemele centralizate, dar există posibilitate de racordare la rețeaua electrică și de racordare la rețelele de apă și canalizare prin prelungirea sistemului municipal din str. Pajiștei.

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.

H_{max} este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse (cu excepția coșurilor de fum). Astfel: $H_{max} = 8,50 \text{ m}$, $H_{streășină/cornişă} = \text{max. } 7,00 \text{ m}$.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se permite utilizarea numai a materialelor de construcții clasice, în culori naturale, mate, în armonie cu peisajul. Este permisă învelitoarea din tablă metalică, exclusiv în paleta culorii gri.
- cu scopul susținerii identității locale și pentru o bună integrare în context este obligatorie folosirea lemnului pe fațade, în proporție de minim 20% din suprafața fațadei
- pentru a reduce impactul vizual al clădirii, fațada se poate masca parțial cu paravan (cortină cu vegetație).

Plantații:

Prin Regulament și planșele P.U.Z., 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, realizarea unor fâșii verzi în lungul limitei sudice și vestice (lângă drum). În zona frontală a terenului, în spațiul dintre drum și construcție se va amenaja o zonă verde peisageră îngrijită.

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.

Împrejmuiuri:

Vor fi transparente și în culori naturale. Înălțimea lor va fi maxim $h=1.80$.

Parcaje:

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

Restricții:

- se interzic învelitorile de tip ondulate, cele din tablă metalică zincată și țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural (roșu, albastru, galben, alb etc.).

Sunt permise doar nuanțe de gri, atât pentru pereți cât și pentru învelitoare;

- se interzice orice activitate industrială de natură poluantă;

Zonificarea funcțională

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea folosinței actuale a zonei din zonă agricolă (A) în zonă servicii (S).

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.

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

Gheorgheni, 17.12.2024

Primar
Nagy Zoltan

822-C/31.12.2024



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. 21004/2024

Raport de specialitate
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
pentru zonă de servicii
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 **zonă de servicii** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada Gábor Áron, fn.

Pentru amenajarea acestei investiții s-au eliberat:

- Certificatul de urbanism nr. 136 din 05.06.2024 emis de CJ Harghita
- Aviz prealabil de Oportunitate nr. 13241/2024
- Decizia de încadrare APM Harghita nr. 90/27.11.2024
- Punctul de vedere a Administrației Naționale Apele Române, nr. 12332/TH/3782/11.10.2024
- Aviz de amplasament DEER nr. 7050241004958/08.10.2024
- Aviz de amplasament SPLTAC Gheorgheni nr. 1627/01.10.2024
- Aviz condiționat de la Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” SA nr. 86981/2402/17.10.2024
- Aviz favorabil SC Premier Energy SRL nr. 2050/23.09.2024
- Aviz favorabil nr. 16805/07.10.2024 a Municipiului Gheorgheni
- Raportul informării și consultării publicului, nr. înreg. 11920/2024
- Aviz Arhitect Șef, nr. 2, înreg cu nr. 20611/16.12.2024

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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină activitatea propusă de servicii (comerț/depozitare) cu activitățile similare din zona studiată în așa fel încât să exploateze potențialul economic al terenului, să se înscrie în obiectivele stabilite în PUG și să nu influențeze negativ contextul – aspectul urbanistic, peisagistic și arhitectural.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 62384, nr. cad. 62384, UTR 17, subzona 8, care este latura sudică a orașului, inclusiv poarta de acces dinspre Miercurea-Ciuc. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 2.000 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. LS 672, 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. 136/05.06.2024.

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, 16.12.2024

Arhitect Șef
Arh. Czirják J. Levente

