



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZF11 - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

*Construire casă de locuit P, împrejmuire,
racord la utilități edilitare*

BENEFICIAR: Fábíán András

**PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 2042/2025**

Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:

Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)*

pentru

***„Construire casă de locuit P, împrejmuire,
racord la utilități edilitare”***

A. Prezentarea investiției propuse

1. Solicitant/beneficiar: Fábián András

2. Imobil inițiator al documentației de urbanism:

Terenul este situat în **intravilanul municipiului Gheorgheni**, str. **Salcâmului**, jud. Harghita.

- Nr. Cadastral: **60307**
- Suprafață: **4640 mp**
- Categoria de folosință actuală: **fâneată**
- Teren **neîmprejmuit**, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60307
- Imobil **fără sarcini**, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare ca bun comun.

3. Amplasamentul:

Terenul analizat, identificat cu nr. cadastral 60307, este situat în intravilanul municipiului Gheorgheni, pe strada Salcâmului, într-o zonă aflată în dezvoltare, cu utilizare predominant rezidențială.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord:** terenuri intravilane, aflate în diferite stadii de parcelare, cu funcțiune de locuire existentă sau propusă;
- **Est:** strada Salcâmului, peste care se află alte terenuri construite sau în curs de construire (locuințe individuale);
- **Sud:** terenuri cu destinație similară (locuire), în parte construite, în parte neconstruite, cu potențial de dezvoltare rezidențială;
- **Vest:** terenuri intravilane, aflate în proprietăți private, parțial construite, cu funcțiune rezidențială și anexe gospodărești.

Zona nu se află în proximitatea unor monumente istorice sau zone cu regim special de protecție. Nu sunt instituite zone de risc natural (alunecări, inundații) conform PUG în vigoare.

Prin localizarea sa într-o **zonă cu caracter rezidențial predominant și cu o morfologie urbană în formare**, proiectul propus se încadrează firesc în dinamica zonei, fără a genera conflicte de utilizare sau disfuncționalități.

4. Scopul solicitării:

Se intenționează construirea unei **locuințe individuale**, cu acces auto și pietonal, înprejmuirea proprietății și racordarea la rețelele edilitare (apă, canalizare, electricitate). Construcția va respecta caracterul rezidențial al zonei și reglementările urbanistice aplicabile.

5. Situația existentă a utilităților:

În zona str. Salcâmului sunt disponibile următoarele rețele edilitare:

- **Apă potabilă** – disponibilă în zonă, branșare posibilă
- **Canalizare menajeră** – disponibilă
- **Rețea electrică de joasă tensiune** – existentă pe stradă
- **Gaze naturale** – nu este confirmată disponibilitatea, nu se solicită racordare în prezent

B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

Terenul propus pentru investiție este situat în intravilanul municipiului Gheorgheni, pe strada Salcâmului, într-o zonă rezidențială în dezvoltare, caracterizată inițial prin **parcele de mari dimensiuni**, aflate în proces de **reparcelare** și urbanizare accelerată. În această dinamică, beneficiarul intenționează **dezvoltarea unei zone rezidențiale coerente**, prin **împărțirea terenului existent (4.640 mp) în 5 loturi distincte**, fiecare destinat **construirii unei locuințe individuale (P /P+M / P+E)**.

Proiectul se aliniază reglementărilor în vigoare conform P.U.G. Gheorgheni – RLU, terenul fiind situat în **subzona Lr – zonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural**, unde funcțiunea de **locuire individuală** este **explicit admisă**.

Integrarea în zonă se realizează prin:

- **Propunerea unei reparcelări coerente**, cu loturi de dimensiuni compatibile cu normele urbanistice și cu țesutul existent din zonă;
- **Construirea a cinci locuințe individuale**, fiecare cu regim de înălțime **parter / parter+ etaj / parter+mansardă (P / P+E / P+M)**, fără impact negativ asupra vecinătăților sau asupra infrastructurii existente;
- **Respectarea retragerilor minime stabilite prin proiect**, după cum urmează:
 - **față de limitele laterale: minim 3,5 m**
 - **față de limita posterioară: minim 2,0 m**
 - **față de aliniament (strada de acces): minim 5,0 m**

Aceste retrageri sunt stabilite în cadrul conceptului actual de parcelare și construire, în vederea asigurării unor condiții optime de confort, intimitate și dezvoltare coerentă, și nu reprezintă valori general impuse de RLU-ul în vigoare.

- **Împrejmuiri tradiționale**, cu garduri din lemn sau piatră, în acord cu caracterul arhitectural al zonei;
- **Realizarea accesului auto și pietonal comun printr-o stradă privată de acces**, perpendiculară pe strada Salcâmului, care va deservi toate cele 5 parcele;
- **Racordare la rețelele edilitare existente** (apă, canalizare, electricitate), fiecare lot fiind proiectat să dispună de utilitățile necesare.

Prin această dezvoltare, proiectul contribuie la **completarea și consolidarea unei structuri rezidențiale noi**, bazată pe loturi individuale cu locuințe de tip unifamilial, în armonie cu direcțiile de dezvoltare ale municipiului Gheorgheni și cu specificul local. Reparcelarea asigură o **valorificare eficientă și sustenabilă** a terenului, în paralel cu crearea unei comunități compacte, bine conectate la infrastructura urbană.

C. Oportunitatea investiției

Construirea unei locuințe individuale într-o zonă rezidențială aflată în extindere contribuie la:

- Dezvoltarea controlată a localității în perimetrul intravilanului existent
- Valorificarea terenului intravilan cu acces la rețele edilitare
- Îmbunătățirea calității locuirii pentru beneficiar, fără impact negativ asupra vecinătăților

D. Indicatori propuși

ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare – SZF rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural

1. procent de ocupare maxim **P.O.T._{max} = 25 %**
2. coeficient de utilizare maxim **C.U.T._{max} = 0.50**
3. regim de înălțime maximă, înălțimea maximă (față de cota ±0.00)

max. P+M / P+E	înălțimea la coamă 9 m
	înălțimea la streșină 6 m

Aplicarea cotei ±0.00 în funcție de utilizare:

- **cota ±0.00 de 0,30 – 0,60 m** pentru integrarea armonioasă în teren.

Terenul amenajat trebuie să asigure scurgerea naturală a apelor pluviale, evitând acumularea în jurul clădirilor.

4. parcare: Pentru fiecare dintre cele 5 locuințe propuse, va fi asigurat **minim un loc de parcare pe parcelă**, în interiorul limitei de proprietate, conform cerințelor de dotare impuse de reglementările urbanistice și normele tehnice în vigoare.
 - **Amenajarea parcarilor în partea din față a fiecărei parcele, paralel cu strada privată de acces;**
 - Accesul la aceste locuri de parcare va fi direct din strada privată, fără afectarea circulației comune sau a accesului către celelalte loturi;
 - Parcajele vor fi tratate cu materiale ecologice și permeabile (pavaj înierbat, dale ecologice, piatră), în vederea reducerii impactului asupra solului și favorizării infiltrării apelor pluviale;
 - Nu este necesară realizarea de locuri de parcare suplimentare pe domeniul public sau pe strada Salcâmului.

5. Clădirile vor fi amplasate **retras cu minim 5,00 m față de strada propusă (strada privată de acces)**, pentru a permite organizarea parcajelor, trotuarelor și zonelor verzi în partea din față a fiecărei parcele.
6. Clădirile se vor amplasa **retras cu minim 3,50 m față de limitele laterale și 2,00 m față de limita posterioară a parcelei**, pentru a asigura intimitate, lumină naturală și o relație funcțională corectă cu vecinătățile.

E. Împrejmuiuri

Împrejmuirea loturilor rezultate în urma reparcelării va respecta caracterul unitar și ambientul rural al zonei, fiind realizată cu materiale naturale, în conformitate cu specificul local.

- **Gardurile dinspre strada privată vor fi retrase cu 3,5 m față de limita străzii**, conform conceptului urbanistic general al ansamblului;
- **Această zonă tampon de 3,5 m**, aflată între limita străzii și gardul fiecărui lot, va fi **amenajată funcțional** și va include:
 - **Locuri de parcare individuale**, amplasate paralel cu strada;
 - **Trotuar pietonal**, destinat circulației pe jos de-a lungul străzii private;
 - **Spații verzi de acompaniament**, cu vegetație joasă și arbori ornamentali, contribuind la ambient și delimitare vizuală;
- Împrejmuirea propriu-zisă va fi realizată din **lemn (șipci verticale sau orizontale)**, eventual pe **soclu de piatră naturală** de mică înălțime, cu un caracter **semi-transparent** în zona frontală și **opac** către limitele laterale și posterioare;
- Înălțimea gardurilor va fi de **maximum 1,5 m** la frontul către strada privată, cu adaptări funcționale și estetice în funcție de fiecare parcelă. Împrejmuiuri interioare (delimitarea spațiilor funcționale).

F. Aspectul exterior al construcțiilor

Locuințele propuse, cu regim de înălțime **P / P+M / P+E**, vor fi realizate într-un stil arhitectural contemporan adaptat contextului local, respectând coerența estetică și specificul zonei **LM** din municipiul Gheorgheni –

zonă rezidențială predominantă cu caracter urban și funcțiuni complementare de mici dimensiuni.

1. Volumetrie și regim de înălțime

- Regim de înălțime: **P / P+M / P+E**
- Înălțime maximă la coamă: **9,00 m**
- Înălțime maximă la streășină: **6,00 m**
- Acoperișuri propuse: **șarpantă în două ape**, cu pante cuprinse între 25–38°, orientate în funcție de parcelă și vecinătăți;
- Volumetrie compactă, proporționată, adaptată contextului vecin și liniilor stradale.

2. Materiale și finisaje exterioare

- **Fațade** finisate cu tencuieli decorative, în culori pastelate sau neutre (alb, crem, gri deschis, bej);
- **Tâmplării exterioare** din lemn stratificat sau PVC;
- **Socli** placate cu piatră naturală sau tencuite, în tonuri închise;
- **Acoperiș** din țiglă ceramică / beton mată, în culori închise: roșu brun, cărămiziu, antracit – fără suprafețe lucioase.

3. Elemente arhitecturale și detalii

- Compoziție simplă, cu **goluri ritmate regulat**, fără rupturi sau inserții decorative excesive;
- Posibilitatea integrării unor **elemente tradiționale reinterpretate**: streășini ample, foișoare, prispă sau pergole din lemn;
- **Ferestre proporționate**, fără geometrii atipice sau vitraje integrale pe fațadele principale;
- Încurajarea folosirii de **materiale naturale** la nivel de detalii: lemn aparent, piatră, cărămidă;
- Evitarea contrastelor excesive și a materialelor neadecvate zonei (policarbonat colorat, lambriuri PVC, acoperișuri lucioase etc.).

4. Relația cu spațiul public și imaginea ansamblului

- Construcțiile vor fi proiectate astfel încât să formeze un front vizual armonios în relație cu **strada privată de acces**;
- Fațadele orientate spre această stradă vor fi tratate cu atenție, fără variații majore de stil între loturi;
- Se recomandă utilizarea unei **palette comune de culori și materiale** pentru întreaga dezvoltare, asigurând un aspect unitar și de calitate.

G. Utilizări admise

Terenul analizat se află în **subzona LM – zonă rezidențială**, destinată în principal locuirii individuale cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare de mici dimensiuni, compatibile cu caracterul gospodăriilor.

- **Locuințe individuale** cu regim redus de înălțime;
- **Anexe gospodărești**: garaje, magazine, foișoare, spații tehnice, cu respectarea retragerilor și normelor de igienă;
- **Împrejmuiri și amenajări exterioare**: alei, parcaje, grădini, platforme de colectare a apelor pluviale etc.;
- **Funcțiuni complementare** compatibile cu locuirea (doar în interiorul construcției de bază sau ca funcțiuni discrete), cum ar fi:
 - birouri de mici dimensiuni (proiectare, contabilitate, consultanță);
 - cabinete medicale individuale;
 - servicii de coafură/frizerie, croitorie;
 - ateliere meșteșugărești fără impact (lucru în lemn, ceramică etc.).

H. Condiții pentru funcțiunile complementare

- Să nu afecteze prin zgomot, trafic sau mirosuri confortul locuirii;
- Să nu necesite platforme de parcare suplimentare în afara lotului;
- Să nu depășească o **suprafață de 30%** din construcția principală;
- Pentru funcțiuni deservite de public (cabinet, birou etc.) este necesar **acordul vecinilor** (unde se aplică), conform prevederilor din RLU.

I. Utilizări interzise

- Activități comerciale de tip industrial sau logistic;
- Construcții cu regim mare de înălțime;
- Restaurante, ateliere sau birouri cu trafic ridicat de persoane sau livrări;
- Depozitări la exterior, activități productive generatoare de disconfort;
- Construcții provizorii (containere, barăci metalice etc.) pe termen lung.

J. Asigurarea acceselor și utilităților

1. Accese auto și pietonale

- Accesul către cele 5 parcele rezultate în urma reparcelării se va face din **strada Salcâmului**, printr-o **stradă privată de acces**, cu profil de circulație de minim 4,00 – 4,50 m lățime (stradă partajată).
- Strada de acces va avea **carosabil pietruit sau asfaltat**, conform cerințelor administrației locale, și va permite accesul facil al vehiculelor, inclusiv al celor de intervenție și salubritate.
- **Fiecare lot** va avea acces individual auto și pietonal direct din această stradă privată, conform planului de organizare parcelară.
- În capătul străzii se va asigura posibilitatea de **întoarcere a vehiculelor** (capăt de manevră/cul-de-sac amenajat).

2. Racorduri la utilități edilitare

Fiecare dintre cele 5 loturi va fi **bransat individual la rețelele edilitare existente în zonă**, cu extinderea necesară până la limita de proprietate:

- **apă potabilă:** racordare la rețeaua publică existentă pe strada Salcâmului;
- **canalizare menajeră:** racord la rețeaua publică, prin intermediul unui cămin de colectare/inspecție la limita fiecărui lot;
- **energie electrică:** bransament individual de joasă tensiune pentru fiecare locuință, cu contorizare;

- **iluminat public:** prevăzut pe strada privată, cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi, dotate cu surse LED eficiente energetic;
- **sistemelor de colectare a apelor pluviale:** preluarea și infiltrarea apei în sol în interiorul fiecărui lot (nu se deversează în domeniul public);
- **gaze naturale:** rețea nu este disponibilă în zonă în prezent, dar se va prevedea **tubulatură de protecție** pentru posibilă racordare ulterioară.

K. Consecințe economice și sociale preconizate

Proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei rezidențiale și la valorificarea sustenabilă a unui teren intravilan din municipiul Gheorgheni. Prin realizarea a 5 locuințe individuale, se sprijină:

- Creșterea fondului locativ de calitate;
- Îmbunătățirea infrastructurii edilitare locale;
- Stimularea investițiilor private în domeniul construcțiilor;
- Consolidarea comunității locale, prin atragerea de noi rezidenți în zonă.

L. Categorii de costuri suportate:

Toate costurile privind elaborarea documentației, realizarea străzii de acces, racordurile la utilități și execuția locuințelor vor fi suportate de beneficiar, din fonduri private.

Șef proiect,
arh. ALBERT Martin

Miercurea Ciuc,
martie 2025



Întocmit
arh. LÁSZLÓ Beáta