



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



Nr. 213/PH/2025

AVIZAT
Secretarul general al Municipiului,
Selyem-Hidea Norbert-Vencei

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind realizarea Planului Urbanistic Zonal construire casă de locuit P, împrejurime, racord la utilități edilitare în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni

în ședința ordinară din data de ____ 2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 16886/2025 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr. 16880/2025 al Direcției generale tehnică și de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg. 11890 din 16.07.2025 pentru elaborare P.U.Z. - Construire casă de locuit P, împrejurime, racord la utilități edilitare;
- Planul Urbanistic Zonal pentru Construire casă de locuit P, împrejurime, racord la utilități edilitare - amplasament municipiul Gheorgheni, județul Harghita - Proiectant general: S.C. ARHITECTURA S.R.L. din Miercurea-Ciuc, Proiect nr. 2042 din iunie 2025 - beneficiar: _____ din Gheorgheni;
- Avizul favorabil nr. 1 din 20.10.2025 al arhitectului șef al Municipiului Gheorgheni - nr. înregistrare 16868/20.11.2025
- Avizul favorabil nr. 16317/07.10.2025 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism pentru Construire casă de locuit P, împrejurime, racord la utilități edilitare;
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050250703505/09.07.2025, emis de Distribuția Energie Electrică România - Sucursala Harghita,
- Adresa nr. G.R.R.A./7591/4246/22.07.2025 a Administrației Naționale a Apelor Române - Sistemul de Gospodărie a Apelor Mureș;
- Decizia de încadrare nr. 63/11.08.2025 a Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 5982 din 27.05.2025 al Direcției de Urbanism și Dezvoltare din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Certificatul de urbanism nr. 61 din 30.12.2024 emis de Municipiul Gheorgheni, în scopul: Construire casă de locuit P, împrejurime, racord la utilități edilitare;
- C.F. nr. 60307 Gheorgheni, nr. cadastral 60307

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 și 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. ____/____2025,

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.11890 din 16.07.2025 pentru elaborare P.U.Z. – *Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare*, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – (1) Se aprobă realizarea Planului Urbanistic Zonal ZF11 – *Zonă de locuințe și funcții complementare – Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare* – amplasament teren intravilan cu suprafață de 4640 mp, situat în municipiul Gheorgheni, județul Harghita – Proiectant general: S.C. ARHITECTURA S.R.L. din Miercurea-Ciuc, Proiect nr. 2042 din iunie 2025; beneficiar: - prevăzut în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta notarăre.

(2) Terenul intravilan, categorie de folosință fânceață, prevăzut la alin. (1) se identifică prin C.F.nr.60307 Gheorgheni, nr. cadastral 60307 Gheorgheni, și se află în proprietatea beneficiarului

Art.3 – Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal ZF11 – *Zonă de locuințe și funcții complementare – Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare* – 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, și 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 publică prin: afișare la sediul U.A.T. Municipiul Gheorgheni – piața Libertății nr.27 – respectiv pe site-ul oficial al Municipiului Gheorgheni: www.gheorgheni.ro

Gheorgheni, la data de 27.11 2025

INIȚIATOR,
PRIMAR

Ivagu Zoltan

Mențiuni: Se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție
Hotărârea se redactează în 3 exemplare originale



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



Anexa 1

Nr. 11890/2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Încheiat azi 16.07.2025 în sala de ședință a municipiului Gheorgheni

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

Obiectul discuțiilor purtate a fost:

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

Solicitantul este:

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

- CU nr. 61/30.12.2024
- Anunț public nr. 10280/2025
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 10423/2025, pentru etapa 2 a elaborării PUZ.

Prin adresele nr. 10298/2025, 10303/2025, 10300/2025, 10297/2025, 10296/2025 și 10301/2025 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, strada Salcâmului, fn (nr. cad. 60307), prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ.

Până la data de 16.07.2025 Municipiul Gheorgheni a primit (prin email la adresa de registratura@gheorgheni.ro) o singură observație cu nr. de 11666/11.07.2025, din partea d-lui Ambrus István, pe care anexăm prezentei raport (anexa nr. 5) pe care trebuie luat în considerare în acest proiect, în rest nu a fost trimis observații, propuneri. Fapt pentru care considerăm că, restul vecinilor 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. 3 și nr. 4 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul <http://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2025/03/Anunt-public-PUZ-Fabian-Andras.pdf>. Intenția de a realiza acest PUZ a fost publicat anunțul și în limba română (anexa. nr. 2) în ziarul Informația Harghitei, apărut la data de 25.06.2025, și în limba maghiară (anexa. nr. 1) a fost publicat în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 30.06.2025.

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

Gheorgheni, 16.07.2025

Primar
Nagy Zoltán

Arhitect Șef
Arh. Czirják J. Levente



Anexa 2



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

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

BENEFICIAR:

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.

Proiect nr. 2042/2025

Faza: PUZ – Plan Urbanistic Zonal

FOAIE DE TITLU

Nr. proiect: 2042/2025

Faza proiectului: PUZ – Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR

mun. Gheorgheni, str.

ELABORATOR

Proiectant general:

S.C. ARHITECTURA S.R.L.

Miercurea-Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, 530110, jud. Harghita

Şef proiect, specialist R.U.R. cu drept de semnătură B, C, D, E
arh. ALBERT Martin

Elaborator: arh. ALBERT Martin
arh. LÁSZLÓ Beáta

STUDII DE SPECIALITATE

Studiu topografic: TOPCALC S.R.L. -- Gheorgheni

Specialist: ing. IMRE Tibor

Studiu geotehnic: GEO-TECH S.R.L. – Gheorgheni

Specialist: ing. geol. SZÉKELY István

Data elaborării: iunie 2025

Faza: PUZ – Plan Urbanistic Zonal



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire documentație: Plan Urbanistic Zonal – Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare

Număr proiect: 2042/2025

Faza proiectului: PUZ – plan urbanistic zonal

Beneficiarul documentației:

Elaboratorul documentației: S.C. ARHITECTURA S.R.L., Miercurea-Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, 530110, județul Harghita.

Elaborator: arh. Albert Martin și arh. László Beáta

Situația juridică a terenului: Terenul care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 4.640 mp și este situat în **intravilanul municipiului Gheorgheni**, pe strada udeșul Harghita.

Conform **extrasului de carte funciară nr. 60307 Gheorgheni**, imobilul este **teren neîmprejmuit**, cu următoarele caracteristici:

- **Număr cadastral:** 60307
- **Categoria de folosință:** fânceață
- **Regim juridic:** proprietate comună –
- **Sarcini:** nu sunt înscrise

Suprafața și poziționarea în UAT:

Amplasamentul se află în partea sudică a orașului Gheorgheni, într-o zonă preponderent rezidențială cu caracter de locuire individuală. Terenul este accesibil direct din strada Salcâmului, aflată în administrarea municipiului.

În PUG Gheorgheni, terenul este inclus în **intravilan** și se încadrează în **zona L – locuințe individuale**, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Poziționarea în cadrul UAT favorizează realizarea construcției propuse, fiind o zonă echipată cu utilități edilitare de bază.

Acte și documente de fundamentare:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 60307 Gheorgheni, eliberat de OCPI Harghita
- Certificat de Urbanism nr. 61/30.12.2024, emis de Municipiul Gheorgheni
- Aviz de oportunitate, nr. înregistrare: 5982/04.04.2025, emis de Municipiul Gheorgheni
- Studiu geotehnic elaborat de GEO-TECH S.R.L. – Gheorgheni
- Ridicare topografică elaborate de TOPCALC S.R.L. Gheorgheni, avizată de OCPI Harghita
- Documentații anterioare: PUG Municipiul Gheorgheni aprobat prin HCL nr. 137/2018.

1.2. Descrierea investiției

Prezenta documentație de urbanism are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea **unor case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime parter (P)**, împrejmuirea terenului și **racordarea acestora la rețelele de utilități edilitare** din municipiul Gheorgheni.

Investiția se desfășoară pe un teren cu suprafața de **4.640 mp**, situat pe **strada** într-o zonă rezidențială cu caracter preponderent de locuire individuală. Terenul este accesibil din domeniul public și beneficiază de infrastructură edilitară existentă.

Elementele principale ale investiției propuse sunt:

- **Construirea mai multor locuințe unifamiliale**, cu regim de înălțime **parter (P)**, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei;
- **Împrejmuirea terenului** și, eventual, delimitarea fiecărei parcele prin împrejurii parțiale, conform tradiției locale și normelor RLU;
- **Asigurarea acceselor auto și pietonale**, dimensionate corespunzător, din strada Salcâmului;
- **Racordarea fiecărei locuințe la rețelele edilitare publice:** apă, canalizare, energie electrică și gaz;
- Amenajări exterioare minimale: **alocarea de spații verzi, alei și locuri de parcare în incintă**.

Prin elaborarea PUZ-ului se urmărește **reglementarea parcelării terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri minime față de limitele de proprietate)** și definirea unei structuri funcționale coerente, compatibile cu vecinătățile.

Scopul documentației este de a crea cadrul legal pentru dezvoltarea unei **zone rezidențiale coerente și bine echipate**, contribuind la extinderea controlată a intravilanului și la diversificarea fondului locativ din municipiul Gheorgheni.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei studiate

Zona studiată se află în **partea sudică a municipiului Gheorgheni**, într-un sector urban aflat în continuă dezvoltare, caracterizat printr-un fond construit preponderent de **locuințe individuale unifamiliale**, realizate în regim parter sau parter + mansardă. Amplasamentul de pe strada **Salcâmului** face parte dintr-o **zonă de completare a țesutului urban existent**, în care predomină **loturi mari**, cu acces direct la infrastructura rutieră și tehnico-edilitară a orașului.

Terenul a fost **înscris recent în cartea funciară**, fiind anterior o parcelă neîmprejmuită, cu destinație de fâneată, specifică zonelor de margine a intravilanului. În ultima perioadă, zona a cunoscut o **dinamică crescută în privința cererilor pentru autorizarea de locuințe**, ca urmare a extinderii naturale a orașului și a **atractivității zonei sudice**, care oferă un cadru natural favorabil, accesibilitate bună și proximitate față de utilitățile existente.

Conform **PUG Gheorgheni**, terenul este inclus în **intravilanul municipiului** și se încadrează în **zona L – locuințe individuale**. Zona nu face obiectul unor restricții majore de construire, nu se află în arii naturale protejate sau zone de protecție a monumentelor istorice. În același timp, prin avizul de oportunitate, se subliniază faptul că:

- Terenul se pretează construirii de **locuințe unifamiliale cu regim de înălțime mic, într-o configurație de tip parcelare moderată,**
- Se recomandă **păstrarea caracterului rezidențial** al zonei și **dimensionarea retragerilor și acceselor** în mod coerent cu fondul construit existent,
- Se va asigura racordarea noilor locuințe la rețelele edilitare existente, conform avizelor de specialitate ce vor fi solicitate pe parcursul procedurii de autorizare.

Astfel, elaborarea PUZ-ului urmărește **închiderea unei zone incomplete din punct de vedere urbanistic**, printr-o intervenție care continuă logica dezvoltării rezidențiale a municipiului și asigură o **integrare armonioasă a noilor locuințe în țesutul existent.**

2.2. Vecinătățile terenului

Amplasamentul este situat într-o zonă de tranziție între zone construite consolidate și terenuri aflate în curs de parcelare și dezvoltare, cu caracter rezidențial clar conturat. Terenul beneficiază de o poziție favorabilă în cadrul intravilanului municipiului Gheorgheni, cu acces direct din strada Salcâmului.

Vecinătățile directe ale terenului sunt:

- **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**, în general ocupate de **locuințe individuale;**
- **Sud** – terenuri cu **destinație similară (locuire)**, în parte **construite**, în parte **neconstruite**, dar cu **potențial de dezvoltare rezidențială;**
- **Vest** – terenuri intravilane, aflate în **proprietăți private, neconstruite.**

Aceste vecinătăți sunt **compatibile cu funcțiunea propusă**, justificând dezvoltarea unei zone de locuințe unifamiliale în regim mic de înălțime, cu respectarea caracterului existent și a reglementărilor PUG.

2.3. Încadrare în P.U.G. și alte documentații de urbanism

Conform **Planului Urbanistic General al municipiului Gheorgheni**, aprobat prin **HCL nr. 137/2018**, cu valabilitate extinsă, terenul studiat este situat în **intravilanul localității** și se încadrează în **zona funcțională L – locuințe individuale.**

Această zonă permite construirea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime mic (parter, parter + mansardă), în sistem izolat, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de amplasare impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Este necesară elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** pentru stabilirea condițiilor urbanistice specifice pentru:

- **Parcelarea și configurarea acceselor;**
- **Stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri);**
- **Integrarea în contextul urban construit;**
- **Racordarea la utilități publice;**
- **Definirea relațiilor cu vecinătățile și cu frontul stradal.**

Conform **avizului de oportunitate** emis de Municipiul Gheorgheni, elaborarea documentației PUZ este oportună și justificată prin:

- Integrarea în zona de extindere firească a funcțiunii de locuire;
- Necesitatea de a reglementa un teren neconstruit cu potențial de dezvoltare;
- Coerența cu direcțiile de dezvoltare ale municipiului prevăzute în PUG.

Terenul nu face obiectul unor alte documentații de urbanism aprobate (PUZ sau PUD) anterior.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Relief și morfologie

Terenul studiat este amplasat în zona de sud a municipiului Gheorgheni, într-un areal caracterizat de un **relief de depresiune intramontană**, cu formă ușor undulată și **tendență generală plană**. Suprafața este **cvasi-orizontală**, stabilă din punct de vedere geomorfologic, fără accidente de teren sau riscuri naturale identificate. Altitudinea medie a terenului variază între **≈801 m (SV) și 803 m (NE)** față de nivelul mării.

Geologie și stratificație

Zona studiată face parte din Depresiunea Gheorgheni, o unitate tectonică colmatată cu depozite pliocene și cuaternare, constituite preponderent din **piroclastite și depozite aluvionare** (pietrișuri, nisipuri, argile). Forajul geotehnic executat pe teren a identificat următoarea succesiune stratigrafică:

- Strat vegetal + umplutură: 0–0,30 m
- Argilă prăfoasă cafenie cu pietriș: 0,30–0,90 m
- Argilă nisipoasă gălbuie-cafenie cu pietriș: 0,90–2,80 m
- Pietriș cu bolovăniș în matrice de nisip prăfos: 2,80–6,00 m

Hidrologie și hidrogeologie

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Mureș, situat la distanță mare față de amplasament. În forajul realizat, **apele freatice au fost interceptate la adâncimea de ≈3,10 m**, cu un caracter oscilant. Nu s-au semnalat riscuri de inundații, bălțiri sau instabilitate hidrostatică în zona studiată.

Climă

Municipiul Gheorgheni are un climat **temperat-continental moderat**, specific depresiunilor intramontane, cu ierni lungi și reci și veri răcoroase. Se remarcă frecvența ridicată a **inversiunilor termice**, în special în sezonul rece, ceea ce determină un microclimat specific, cu temperaturi scăzute persistente în sezonul de iarnă.

Seismicitate

Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul se află în **zona seismică de calcul** caracterizată prin:

- **Accelerația seismică $a_g = 0,15 \text{ g}$**
- **Perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$**

Încheg

Adâncimea de încheg pentru zona Gheorgheni este estimată între **1,00 și 1,10 m**, conform STAS 6054-85, ceea ce impune fundarea construcțiilor sub această cotă.

2.5. Rețele și echipamente edilitare existente

Terenul studiat este situat într-o zonă aflată în intravilanul municipiului Gheorgheni, beneficiind de **accesibilitate la infrastructura edilitară de bază**, aflată în imediata proximitate, pe strada Salcâmului.

Starea actuală a rețelelor edilitare este următoarea:

- **Rețea de alimentare cu apă potabilă:**

Strada Salcâmului este **dotată cu rețea publică de alimentare cu apă**, gestionată de operatorul local. Racordarea noilor construcții se va realiza prin extinderea punctelor de branșament din apropiere.

- **Rețea de canalizare menajeră:**

În zonă este prezentă **rețeaua de canalizare menajeră**, aflată în funcțiune. Conectarea construcțiilor propuse va respecta avizele furnizorului de servicii.

- **Rețea de gaze naturale:**

Există **rețea de distribuție a gazelor naturale** pe strada Salcâmului, operabilă, ceea ce permite racordarea fiecărei locuințe, conform proiectelor individuale și avizelor de specialitate.

- **Rețea de energie electrică:**

În zonă funcționează **rețea de joasă tensiune**, cu posibilitate de branșament electric individual. Există stâlpi și cutii de distribuție în proximitatea amplasamentului.

- **Rețea de telecomunicații:**

Operatorii locali asigură **acoperire cu rețele de internet, telefonie și cablu TV**, prin infrastructura aeriană și/sau subterană existentă în zonă.

- **Rețea de iluminat public:**

Strada Salcâmului este **dotată cu iluminat public**, realizat cu stâlpi metalici echipați cu corpuri de iluminat cu LED.

Toate rețelele edilitare menționate pot fi **extinse și adaptate în funcție de numărul construcțiilor** propuse, în conformitate cu soluțiile tehnice autorizate. Racordarea se va realiza pe baza **proiectelor de specialitate**, cu respectarea legislației în vigoare și în urma obținerii **avizelor și acordurilor furnizorilor de utilități**.

2.6. Circulații și accese

Terenul studiat are **acces direct din strada Salcâmului**, arteră urbană de interes local, clasificată ca **stradă de categoria IV de importanță**, conform PUG Gheorgheni. Aceasta deservește o zonă rezidențială în extindere, având un **regim de trafic redus**, caracteristic drumurilor de deservire pentru locuințe individuale.

Caracteristicile actuale ale străzii Salcâmului sunt:

- **Carosabil pietruit sau din pământ stabilizat**, neasfaltat în totalitate;
- **Lățime carosabilă variabilă**, estimată între 4,0 și 5,5 metri;
- **Trotuare neamenajate**, circulația pietonală desfășurându-se pe acostamente;
- **Iluminat public existent parțial**, cu stâlpi metalici montați pe un tronson al străzii;

- **Rețea de utilități parțial prezentă** (apă, electricitate, canalizare, gaz) de-a lungul străzii.

Accesul pe teren se realizează în mod direct din strada Salcâmului, fără obstacole fizice sau juridice. Nu sunt amenajate accese dedicate (poduri, alci, platforme betonate), iar terenul este neîmprejmuit.

În prezent, nu există amenajări specifice pentru locuri de parcare, circulație internă sau alei pietonale pe amplasament. Aceste aspecte vor fi detaliate în etapa de reglementări propuse, prin documentația PUZ.

2.7. Ocuparea terenurilor, regimuri

Terenul care face obiectul prezentei documentații este **neconstruit**, fără amenajări, împrejurimi sau intervenții edilitare. Suprafața totală de **4.640 mp** este liberă de construcții și are categoria de folosință **fâneată**, conform extrasului de carte funciară nr. 60307 Gheorgheni.

Conform ridicării topografice avizate, terenul prezintă o **diferență de nivel de aproximativ 2,70 m**, între cota maximă de **806.995 m (est, la limita cu strada Salcâmului)** și cota minimă de **804.299 m (vest)**. Această pantă ușoară are orientarea est-vest și se încadrează într-un **relief cu caracter general plan-înclinat**, specific depresiunii Gheorgheni.

În **vecinătate**, terenurile sunt ocupate preponderent de **locuințe individuale unifamiliale** în regim **P sau P+M**, iar ocuparea terenului se face în sistem izolat. Nu sunt identificate constrângeri generate de rețele, funcțiuni incompatibile sau zone de protecție.

Prin urmare, terenul are **potențial favorabil pentru construire**, necesitând doar lucrări minime de regularizare a curbilor de nivel pentru realizarea platformelor construcțiilor propuse.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	4640.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
Drum	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	4640.00 mp	100.00 %
P.O.T. existent (SC/S _{teren} ×100)		0.00 %
C.U.T. existent (SC/S _{teren})		0.00

2.8. Probleme de mediu și riscuri naturale

În urma analizării documentelor tehnice și a observațiilor din teren, **nu au fost identificate probleme de mediu sau riscuri naturale** care să afecteze oportunitatea construirii pe terenul studiat.

Conform studiului geotehnic, terenul este **stabil**, cu o morfologie generală **cvasi-orizontală**, înclinată ușor spre vest, fără fenomene de alunecare, tasări sau instabilități documentate. Solul are **caracteristici geotehnice favorabile** pentru realizarea de construcții ușoare (locuințe unifamiliale), fiind alcătuit din straturi de argilă prăfoasă și nisipoasă cu pietriș, având o capacitate portantă adecvată.

Apele freatice au fost interceptate la o adâncime de aproximativ **3,10 m**, având **caracter oscilant**, dar **fără agresivitate** asupra materialelor de construcție. Nu există riscuri legate de bălțiri, infiltrații excesive sau pericol de inundații.

Riscuri naturale identificate:

- **Alunecări de teren:** absente
- **Seismicitate:** conform P100-1/2013, zona se află în aria cu $ag = 0,15 g$, cu **perioada de colț $T_c = 0,7 s$** , valori considerate medii pentru România;
- **Adâncimea de îngheț:** estimată între **1,00 și 1,10 m**, conform STAS 6054-85 – necesită fundare sub această cotă
- **Surse de poluare:** inexistente în proximitate
- **Zgomot, vibrații, emisii:** nu se înregistrează valori semnificative, zona având caracter rezidențial liniștit

Nu există restricții de construire generate de factori de mediu, reglementări de protecție sanitară sau arii naturale protejate. Zona nu este inclusă în situri Natura 2000 și nu face obiectul unor reglementări speciale privind protejarea patrimoniului natural sau cultural.

Prin urmare, din punctul de vedere al cadrului natural și al riscurilor identificate, **terenul este apt pentru edificarea construcțiilor propuse**, în condițiile respectării cerințelor tehnice și urbanistice.

2.9. Obținerea populației

Documentația se află în faza de elaborare și va parcurge **procedura de informare și consultare a publicului**, conform **Ordinului MDRT nr. 2701/2010**, publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011. Această etapă este esențială pentru integrarea punctelor de vedere ale celor direct afectați de reglementările propuse.

După finalizarea documentației, procedura va fi declanșată în conformitate cu reglementările legale și va include:

- **afișarea publică a anunțului privind elaborarea P.U.Z.** în loc vizibil pe amplasament;
- **identificarea și notificarea proprietarilor** ale căror imobile sunt direct afectate de propuneri;
- **colectarea și analizarea observațiilor** transmise de public, cu răspunsuri motivate;
- **informarea în scris a celor care au transmis opinii**, în legătură cu modul în care au fost tratate observațiile.

În etapa de aprobare a documentației, consultarea publicului va fi realizată în conformitate și cu:

- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică;
- **Legea nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public.

Totodată, în baza **avizului de oportunitate**, vor fi respectate următoarele condiții specifice:

- **crearea unei zone verzi de protecție** către vest, cu lățime de minimum 15-20 m, între zona industrială și locuințele existente;
- **obținerea acordului vecinilor** din vest – proprietari de locuințe;

- **limitarea accesului pentru traficul greu** pe strada din vest, pe o lungime maximă de 80–90 m de la intersecția cu DN13A.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe baza documentelor tehnice și urbanistice analizate, se pot formula următoarele concluzii relevante pentru propunerea de reglementare urbanistică:

Ridicare topografică:

- Terenul are o **suprafață totală de 4.640 mp**, cu o **diferență de nivel de aproximativ 2,7 m**, între cota superioară din est ($\approx 806,99$ m) și cea inferioară din vest ($\approx 804,29$ m);
- Relief cu **pantă ușoară orientată est-vest**, favorabil pentru organizarea acceselor și amplasarea construcțiilor cu adaptare minimă a platformei.

Studiu geotehnic:

- Terenul se încadrează în **categoria geotehnică 1**, cu **risc redus** și **condiții favorabile de fundare**;
- Stratificația identificată (argile nisipoase, pietriș cu matrice prăfoasă) permite **fundare directă**, cu adâncimea minimă recomandată de **1,30 m** sub cota terenului natural;
- **Apele freatice** au fost interceptate la -3,10 m, nu sunt agresive chimic și nu impun măsuri speciale de protecție;
- Nu sunt identificate riscuri naturale majore (tasări, alunecări, instabilitate).

Încadrarea urbanistică (PUG Gheorgheni):

- Terenul este situat în **intravilan**, în **zona funcțională L – locuințe individuale**;
- Funcțiunea propusă este **perfect compatibilă** cu reglementările existente și cu utilizările dominante din zonă.

Accesibilitate și utilități:

- Amplasamentul are **acces direct din strada Salcâmului**, stradă de **categoria IV**, cu trafic redus, aflată în administrarea municipiului;
- În zonă există **toate rețelele edilitare principale**: apă, canalizare, electricitate, gaz, ceea ce face posibilă racordarea construcțiilor propuse în condiții normale.

Avizul de oportunitate emis de Municipiul Gheorgheni susține:

- Necesitatea reglementării prin PUZ pentru introducerea construcțiilor propuse în mod coerent în cadrul urban;
- Posibilitatea **parcelării** terenului în vederea realizării **unor locuințe individuale**;
- Asigurarea **acceselor, retragerilor și indicatorilor urbanistici** în conformitate cu specificul zonei.

În concluzie, terenul este **adekvat pentru edificarea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter**, iar realizarea PUZ-ului este justificată de necesitatea reglementării detaliate a acceselor, retragerilor, echipării edilitare și încadrarea armonioasă în țesutul urban existent.

3.2. Obiectivele P.U.Z.-ului

Obiectivul principal al Planului Urbanistic Zonal este **reglementarea urbanistică detaliată a unui teren intravilan** situat în partea sudică a municipiului Gheorgheni, în vederea construirii **unor locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter (P)**, împrejmuirea proprietății și racordarea la rețelele de utilități edilitare existente.

Documentația PUZ urmărește:

- **Stabilirea funcțiunii dominante a zonei** ca zonă de **locuire individuală**, conform prevederilor PUG Gheorgheni și în acord cu caracterul existent al zonei;
- **Determinarea regimului de construire admis**, inclusiv: regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate, procentul de ocupare (POT) și coeficientul de utilizare (CUT);
- **Configurarea acceselor auto și pietonale** din strada Salcâmului și organizarea circulației interioare;
- **Posibilitatea de parcelare a terenului**, în vederea construirii a două sau mai multe locuințe, în funcție de soluția urbanistică adoptată;
- **Asigurarea racordurilor la rețelele edilitare existente**: apă, canalizare, energie electrică și telefonizare;
- **Încadrarea armonioasă a construcțiilor propuse** în contextul urban, din punct de vedere al volumetriei, înălțimii și organizării spațiale;
- **Crearea cadrului legal pentru autorizarea lucrărilor de construire**, în conformitate cu legislația în vigoare.

PUZ-ul contribuie la **dezvoltarea coerentă a zonei de locuire** din sudul municipiului Gheorgheni și oferă o soluție sustenabilă și funcțională pentru valorificarea terenului studiat în acord cu cerințele actuale de locuire și cu reglementările urbanistice generale.

3.3. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Teren în suprafață de **4.640 mp** este destinat **locuințelor individuale**, cu funcțiuni complementare aferente locuirii. Zonificarea funcțională se bazează pe organizarea terenului în două subzone:

- **Zonă de locuințe individuale** – 3717 mp – 80,11% din suprafața totală;
 - **Zonă construibilă**: 929,25 mp (25,00%);
 - **Circulații și accese**: 371,70 mp (10,00%);
 - **Spații verzi în incintă**: 2.416,05 mp (65,00%);
- **Stradă privată** – 923 mp – 19,89 % din suprafața totală – parte integrată în circulațiile și accesul general.

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	4640.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	3717.00 mp	80.11 %
Stradă privată	923.00 mp	19.89 %

Zonă de locuințe individuale		3717.00 mp	100.00 %
Zonă construibilă	max	929.25 mp	25.00 %
Circulații și acces	max	371.70 mp	10.00 %
Spații verzi în incintă		2416.05 mp	65.00 %

Zonificarea funcțională propusă asigură:

- **Dezvoltarea unei zone de locuire individuală coerente**, adaptată caracterului existent al zonei și reglementărilor din PUG Gheorgheni;
- **Parcelarea și organizarea terenului** astfel încât fiecare lot rezultat să dispună de acces la drum, de utilități edilitare și de spațiu verde propriu;
- **Asigurarea unor indicatori urbanistici echilibrați** (POT 25%, CUT 0,50), care permit o ocupare moderată și sustenabilă a terenului;
- **Păstrarea unei proporții generoase de spații verzi** (minim 65%) în cadrul proprietăților, contribuind la menținerea calității ambientale;
- **Delimitarea clară a circulațiilor și a zonelor construibile**, în scopul asigurării accesibilității și funcționării eficiente a ansamblului;
- **Compatibilitate cu vecinătățile** – atât din punct de vedere al funcțiunii (locuire), cât și al regimului de înălțime și al amplasării construcțiilor în parcelă;
- **Crearea cadrului urbanistic necesar** pentru autorizarea ulterioară a construcțiilor, conform legislației în vigoare.

Indicatori urbanistici propuși:

- **Regim de înălțime propus:** P (parter), P+M (parter + mansardă) sau P+E (parter + etaj);
- **Înălțime maximă la coamă:** 9,00 m;
- **P.O.T. maxim (procent de ocupare):** 25,00%;
- **C.U.T. maxim (coeficient de utilizare):** 0,50;
- **Spații verzi minime în incintă:** 65,00% din total;
- **Retrageri minime față de limitele de proprietate:**
 - față de aliniamentul stradal: min. 5,00 m;
 - față de limitele laterale: min. 3,50 m;
 - față de limita posterioară: min. 2,00 m.

3.4. Circulații și accese propuse

Propunerea de dezvoltare urbanistică prevede **asigurarea accesului auto și pietonal din strada Salcâmului**, arteră de **categorיה IV de importanță**, aflată în domeniul public al municipiului Gheorgheni. Accesul propus respectă **recomandările din avizul de oportunitate și reglementările privind siguranța circulației și funcționalitatea urbană**.

Accese auto și pietonale:

- Accesul general în incintă se va realiza **direct din strada Salcâmului**, printr-un **punct de intrare comun**;
- Se propune amenajarea unei **alei carosabile de tip stradă privată**, integrată în zonificare, cu **lățime conform normativelor minime**, destinată atât **accesului auto, cât și pietonal** către loturile rezultate;

- Aleea de acces va avea o **lățime minimă de 4,00 m**, cu **posibilitate de lărgire locală** pentru manevre de întoarcere și oprire;
- Se vor **amenaja locuri de parcare în incintă**, pe fiecare lot, astfel încât să **nu se creeze presiune asupra domeniului public**.

Reguli privind circulația propusă:

- Circulația se va desfășura **în regim privat, cu acces controlat**, respectând condițiile de **accesibilitate pentru intervenții de urgență** (autospeciale ISU, ambulanță);
- **Circulația pietonală și carosabilă va fi rezolvată printr-o stradă privată partajată**, adaptată regimului de utilizare rezidențială;
- La intersecția cu strada se va asigura **vizibilitate corespunzătoare**, conform cerințelor de siguranță rutieră.

Conectivitate și dezvoltări ulterioare:

- Configurația acceselor permite **dezvoltarea etapizată a construcțiilor**;
- Soluția este compatibilă cu **eventuale extinderi ale rețelelor de utilități și modernizări ale infrastructurii rutiere locale**.

3.5. Trasee și rețele edilitare propuse

Amplasamentul beneficiază de **proximitate față de rețelele edilitare publice existente** pe strada Salcâmului, ceea ce permite **racordarea facilă a construcțiilor propuse**. Rețelele se vor extinde și dimensiona corespunzător pentru a deservi fiecare lot rezultat în urma parcelării.

Alimentare cu apă potabilă:

- Racordarea se va face la **rețeaua publică de apă existentă pe strada Salcâmului**;
- Se vor executa **branșamente individuale** pentru fiecare locuință, conform avizului operatorului de apă și canal;
- Traseul conductelor va urma **aliniamentul străzii private propuse**, cu respectarea normativelor tehnice privind adâncimea și protecția rețelei.

Evacuarea apelor uzate menajere:

- Evacuarea se va realiza în **rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă**, gestionată de operatorul autorizat;
- Se vor prevedea **racorduri individuale** pentru fiecare lot, cu cămine de vizitare amplasate pe domeniu public;
- Rețelele se vor dimensiona și amplasa conform soluției de parcelare și profilului străzii interioare.

Rețea de energie electrică:

- Terenul este situat în apropierea **rețelei electrice de joasă tensiune**, aflată pe strada Salcâmului;
- Se propun **branșamente subterane**, prin cablu, pentru fiecare locuință, conform avizului de la furnizorul de energie electrică;
- Se vor monta **posturi de contorizare** amplasate pe domeniu public.

Rețea de gaze naturale:

- Există **conductă de distribuție a gazelor naturale** în zonă, care va permite **racordarea fiecărei construcții**;
- Traseul conductei de distribuție și al bransamentelor va fi proiectat în funcție de poziționarea construcțiilor și de normele privind distanțele de siguranță.

Rețele de telecomunicații:

- Se va asigura posibilitatea de **racord la rețele de internet, telefonie și TV prin cablu**, prin extinderea infrastructurii existente;
- Traseele vor fi subterane, amplasate în canalizații tehnice comune cu celelalte rețele, unde este posibil.

Toate intervențiile asupra rețelelor existente și propuse se vor realiza **în baza proiectelor tehnice avizate de operatorii de specialitate**, cu respectarea legislației în vigoare privind protecția rețelelor, distanțele minime și siguranța în exploatare.

3.6. Spații verzi și zone protejate**Spații verzi propuse**

Conform **bilanțului teritorial propus**, spațiile verzi sunt repartizate exclusiv în cadrul **zonei de locuințe individuale** (suprafață totală: **3.717,00 mp**, adică 80,11% din totalul zonei studiate), fiind estimate la **2.416,05 mp**, ceea ce reprezintă **65,00% din această subzonă**.

Raportat la suprafața totală studiată (**4.640 mp**), spațiile verzi reprezintă **aproximativ 52,06%**.

Spațiile verzi vor fi amenajate astfel:

- **Grădini individuale** aferente fiecărui lot de locuință, cu vegetație joasă și înaltă;
- **Zone plantate perimetrare**, inclusiv vegetație de ecranare (gard viu, arbori);
- **Suprafețe permeabile neconstruite**, tratate peisager sau lăsate ca sol vegetal.

Spațiile verzi sunt **private**, neaccesibile publicului, și vor fi întreținute de proprietarii loturilor.

Zone protejate și regimuri speciale

Nu există regimuri speciale de protecție sau restricții legate de patrimoniu sau de mediu aplicabile terenului:

- **Terenul nu este situat într-o arie naturală protejată** (Natura 2000, SCI, SPA etc.);
- Nu se află în **zona de protecție a unor monumente istorice sau situri culturale**;
- Nu sunt înregistrate **servituți de utilitate publică** sau zone cu regim de restricție funcțională;
- Terenul este **liber de orice sarcini urbanistice sau de mediu** care ar limita utilizarea sa pentru locuire.

Prin urmare, **spațiile verzi propuse respectă cerințele urbanistice și de mediu**, iar terenul se pretează dezvoltării în regim de locuire individuală fără constrângeri exterioare.

3.7. Măsuri de protecție a mediului

Proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu generează impact semnificativ asupra mediului, având în vedere că se referă la **construirea unor locuințe individuale**, cu regim mic de înălțime, în cadrul unei zone intravilane cu caracter rezidențial.

Cu toate acestea, se vor respecta următoarele **măsuri specifice de protecție a mediului**, în toate etapele de implementare:

În etapa de execuție:

- Organizarea șantierului se va realiza astfel încât să **minimizeze ocuparea temporară a terenului** și afectarea vegetației existente;
- Se vor lua măsuri pentru **limitarea prafului și a zgomotului** (umedificare a căilor de acces, restricționarea lucrărilor în intervale orare rezonabile);
- Evacuarea deșeurilor rezultate din construcție se va face **selectiv**, în conformitate cu legislația privind gestionarea deșeurilor;
- Nu se vor afecta arbori sau elemente de vegetație protejată – în cazul unor intervenții asupra vegetației, se vor compensa prin replantări în incintă.

În etapa de funcționare:

- Se va asigura o **proporție semnificativă de spații verzi permeabile** (65% din zona de locuit), contribuind la infiltrarea apelor pluviale și reducerea efectului de insulă de căldură;
- Apele pluviale colectate de pe acoperișuri și alei vor fi dirijate către sol sau rețele existente, cu **posibilitatea integrării unor soluții de retenție și infiltrare locală** (grădini de ploaie, rigole deschise, puțuri percolante);
- Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii, zgomot, vibrații sau alte surse de poluare;
- Se vor utiliza, acolo unde este posibil, **materiale ecologice, durabile și soluții eficiente energetic**, în conformitate cu normele NZEB (Nearly Zero Energy Buildings).

Avize și reglementări:

- Pentru implementarea proiectului, se vor respecta toate prevederile legislației naționale privind protecția mediului;
- Dacă autoritățile competente solicită, se va parcurge procedura de **evaluare a impactului asupra mediului**, conform HG 1076/2004.

3.8. Etapizarea realizării investiției

Având în vedere dimensiunea moderată a terenului (4.640 mp) și caracterul preponderent rezidențial al investiției, **realizarea obiectivului propus se poate face unitar sau etapizat**, în funcție de opțiunile beneficiarului și de posibilitățile tehnico-financiare.

Etapizarea orientativă a investiției este următoarea:

Etapa I – lucrări preliminare și infrastructură:

- Parcelarea terenului în **6 loturi** (5 loturi destinate locuințelor individuale și 1 lot destinat străzii private);
- Obținerea avizelor și acordurilor de specialitate pentru infrastructură și utilități;

- Execuția **rețelelor edilitare subterane**: apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații;
- Amenajarea aleii carosabile interioare (**stradă privată**);
- Realizarea **platformelor de acces și a punctelor de contorizare publică**, amplasate pe domeniul public (strada Salcâmului).

Etapa II – parcelare și construire:

- Obținerea avizelor și autorizațiilor pentru construcții individuale;
- Construirea **locuințelor unifamiliale**, pe fiecare lot, etapizat;
- Amenajarea **parcajelor în incintă și a grădinilor individuale** aferente fiecărei locuințe;
- Racordarea fiecărei construcții la rețelele edilitare executate;
- **Împrejmuirea loturilor și organizarea acceselor individuale.**

Etapa III – finalizare și integrare:

- Amenajări exterioare: **spații verzi, trotuare, garduri, mobilier urban**;
- Recepția lucrărilor și **punerea în funcțiune a rețelelor tehnico-edilitare**;

Observație:

În cazul unei dezvoltări etapizate, se va asigura **funcționarea completă și independentă a fiecărei etape**, fără afectarea loturilor sau construcțiilor neexecutate încă. Fiecare etapă va fi complet funcțională din punct de vedere al accesului și al racordării la utilități.

3.9. Compatibilitatea cu documentațiile aprobate

Documentația PUZ propusă este **compatibilă cu Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni**, aprobat prin HCL nr. 137/2018.

Elemente de compatibilitate cu PUG Gheorgheni:

- Terenul este situat în **intravilanul localității**, în cadrul **zonei funcționale L – locuințe individuale**, conform reglementărilor din PUG;
- Funcțiunea propusă prin PUZ – **locuințe individuale în regim parter (sau P+M)** – este **perfect conformă cu funcțiunea dominantă** prevăzută de documentația-cadru;
- Indicatorii urbanistici propuși prin PUZ (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri) se **încadrează în limitele admise** prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- Terenul dispune de **acces la drum public** (str. Salcâmului), iar echiparea edilitară se va realiza **prin racord la rețelele existente**, fără intervenții în infrastructura generală a orașului;
- NU sunt necesare modificări de zonificare funcțională din PUG, ci doar detalierea condițiilor de construire prin PUZ.

Compatibilitate cu alte documentații:

- Terenul **nu face parte din alte PUZ-uri sau PUD-uri aprobate anterior**;
- Nu se suprapune cu zone protejate, situri cultural-istorice sau zone cu reglementări speciale;

- Nu se propun funcțiuni, înălțimi sau densități contrare direcțiilor de dezvoltare stabilite prin PUG Gheorgheni.

În concluzie, prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu aduce modificări ale prevederilor PUG**, ci doar detaliază reglementările urbanistice în vederea realizării construcțiilor propuse, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă și coerentă a zonei sudice a municipiului.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii generale privind oportunitatea și fezabilitatea reglementărilor propuse

Documentația de față justifică **oportunitatea și fezabilitatea reglementării urbanistice propuse** prin PUZ, în contextul dezvoltării coerente a unei zone rezidențiale de locuințe individuale în intravilanul municipiului Gheorgheni, pe strada Salcâmului.

Reglementările propuse:

- Sunt **compatibile cu prevederile PUG Gheorgheni**, aprobat prin HCL nr. 137/2018;
- Se încadrează în **funcțiunea dominantă a zonei (L – locuințe individuale)**;
- Detaliază **condițiile de construire și acces**;
- Respectă **indicatorii urbanistici specifici unei zone de locuire cu densitate scăzută**, cu POT de max. 25% și CUT de max. 0,50;
- Preconizează un **nivel ridicat de spațiu verde** (min. 65% din zona de locuit), contribuind la calitatea mediului urban.

Din punct de vedere tehnic și funcțional, terenul dispune de:

- **Acces direct din drumul public existent** (strada Salcâmului, categoria IV);
- **Condiții geotehnice favorabile pentru construire**;
- **Posibilitate de racordare la toate rețelele edilitare** (apă, canal, gaz, electricitate, telecomunicații);
- **Topografie ușor înclinată**, fără riscuri naturale sau tehnice majore.

Prin urmare, reglementările propuse prin acest PUZ:

- Sunt **justificate urbanistic**, asigurând integrarea armonioasă a locuințelor în țesutul construit existent;
- Sunt **fezabile din punct de vedere tehnic, juridic și economic**, fără necesitatea unor investiții publice majore;
- Reprezintă **un cadru clar pentru autorizarea lucrărilor de construire**, respectând legislația în vigoare privind urbanismul, construcțiile și protecția mediului.

4.1. Propuneri de actualizare a P.U.G.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General al municipiului Gheorgheni**, aprobat prin HCL nr. 137/2018, și **nu aduce modificări ale zonificării funcționale sau ale rețelei stradale prevăzute în documentația-cadru**.

Zona studiată este reglementată prin PUG ca făcând parte din **subzona funcțională L – locuințe individuale**, ceea ce corespunde în totalitate funcțiunii propuse prin PUZ.

Cu toate acestea, în cazul actualizării viitoare a PUG Gheorgheni, se pot avea în vedere următoarele aspecte rezultate în urma prezentei documentații:

- **Preluarea delimitării propuse prin PUZ** a zonei de locuire și a străzii private, inclusiv corectarea planșelor de reglementări funcționale dacă este cazul;
- **Introducerea indicatorilor urbanistici detaliați** (POT, CUT, regim de înălțime) pentru loturile reglementate prin PUZ;
- **Confirmarea traseului propus al accesului carosabil (stradă privată)** în planșele de circulație și echipare edilitară;
- **Mentținerea funcțiunii de locuire individuală**, cu posibila detaliere a regimului de construire propus (P/P+M/P+E), în cadrul reglementărilor generale ale PUG.

În concluzie, reglementările PUZ-ului se înscriu în **logica de dezvoltare urbană propusă prin PUG**, iar documentația poate constitui **bază de actualizare punctuală** pentru viitoarea revizuire a planului urbanistic general, fără necesitatea unor modificări de fond.

Șef proiect
arh. ALBE

Întocmit:
arh. LÁSZLÓ Beáta

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare

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

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Scopul regulamentului

Scopul prezentului Regulament Local de Urbanism este de a **stabili reglementările specifice aplicabile zonei funcționale ZF11 – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare**, în baza documentației de urbanism PUZ elaborată pentru terenul situat în municipiul Gheorgheni, str. județul Harghita.

Regulamentul are rolul de a:

- Asigura **cadru legal pentru autorizarea lucrărilor de construire** a unor locuințe unifamiliale, împrejurări și bransamente la rețelele edilitare;
- Detalia **modul de ocupare a terenului**, regimul de înălțime, retragerile, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare;
- Stabili **funcțiunile admise și interzise**, în conformitate cu caracterul existent al zonei și cu prevederile PUZ;
- Reglementa **condițiile de echipare edilitară, circulație și acces**, precum și protejarea spațiilor verzi;
- Ghidona elaborarea proiectelor tehnice ulterioare, astfel încât să se asigure **coerența dezvoltării urbanistice** și integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul existent.

Regulamentul este parte integrantă din documentația PUZ și are **caracter obligatoriu** pentru proiectarea și autorizarea construcțiilor din perimetrul reglementat.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent zonei funcționale **ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare** a fost elaborat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul și autorizarea executării lucrărilor de construcții, după cum urmează:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **H.G. nr. 525/1996** – Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.);
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000;

- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** privind metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism și de informare și consultare a publicului;
- **Norme tehnice** privind conținutul digital al documentațiilor de urbanism (**Ordin MDRAP nr. 233/2016**, cu modificările ulterioare);
- **PUG al municipiului Gheorgheni**, aprobat prin HCL nr. 137/2018, valabil la data elaborării prezentei documentații;
- **Avizul de oportunitate** nr. înregistrare 5982/04.04.2025 și **certificatul de urbanism** nr. 61/30.12.2024.

Prezentul regulament are **caracter normativ și este obligatoriu** în etapa de autorizare a lucrărilor de construire în zona reglementată prin PUZ.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent **zonei funcționale ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare** a fost elaborat ca parte integrantă a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare**, pentru terenul situat în municipiul Gheorgheni, strada județul Harghita.

Regulamentul va fi **supus procedurii de avizare conform legislației în vigoare** și va fi **aprobat odată cu documentația PUZ** prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni, în baza unei documentații complete și avizate conform prevederilor **Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRAP nr. 233/2016**.

Până la aprobarea sa oficială, prezentul regulament are caracter **de propunere tehnică fundamentată**, urmând să devină normativ și opozabil ulterior aprobării prin hotărâre de consiliu local.

1.4 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică în mod exclusiv **perimetrului reglementat prin documentația PUZ – Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare**, aferent **zonei funcționale ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare**, situată în municipiul Gheorgheni, str. județul Harghita.

Regulamentul stabilește **condițiile de construire, utilizare a terenurilor și a construcțiilor**, precum și regimul juridic și tehnic aplicabil următoarelor categorii de intervenții:

- Construirea de **locuințe individuale** cu regim de înălțime mic (P, P+M, P+E);
- Realizarea de **anexe gospodărești și împrejuriri**;
- Organizarea **acceselor, circulației și parcajelor în incintă**;
- Branșarea la **rețelele de utilități publice existente**;
- Amenajarea de **spații verzi și utilizări complementare locuirii**.

Prevederile prezentului regulament sunt **obligatorii pentru toți factorii implicați** în procesul de proiectare, autorizare, execuție și recepție a lucrărilor în perimetrul PUZ, și vor fi **complementare celor din Regulamentul General de Urbanism și din PUG al municipiului Gheorgheni**, în măsura în care acestea nu contravin reglementărilor detaliate prin PUZ.

1.5 Delimitarea și descrierea zonei funcționale

Zona funcțională ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare reglementată prin prezentul PUZ este amplasată în partea sudică a municipiului Gheorgheni, în intravilan, pe strada Salcâmului nr. 10, județul Harghita.

Terenul care face obiectul reglementării are o suprafață totală de 4.640 mp, înscris în cartea funciară nr. 60307 Gheorgheni, și este delimitat astfel:

- **Nord:** terenuri intravilane în curs de parcelare, cu funcțiune de locuire propusă sau existentă;
- **Est:** strada (drum public), peste care se află alte parcele construite sau în curs de construire;
- **Sud:** terenuri cu destinație rezidențială, parțial construite;
- **Vest:** terenuri neconstruite, cu regim juridic privat și funcțiune de locuire admisă.

Zona reglementată are caracter preponderent rezidențial, fiind propusă pentru **locuințe individuale cu regim de înălțime mic (P, P+M, P+E)**, în sistem izolat, cu dotări și funcțiuni complementare: anexe gospodărești, accese, parcaje, spații verzi, rețele edilitare.

Reglementările se aplică atât pentru **zona de locuit** propriu-zisă, cât și pentru **strada privată de deservire interioară**, prevăzută în cadrul aceleiași documentații, în vederea asigurării accesului la toate loturile rezultate în urma parcelării.

1.6 Caracterul zonei

Zona reglementată prin prezentul PUZ are un **caracter rezidențial în curs de consolidare**, specific **marginii sudice a municipiului Gheorgheni**, unde predomină **locuințele individuale** în regim mic de înălțime (parter, parter + mansardă/etaj), amplasate pe parcele generoase, cu grădini și curți proprii.

Amplasamentul studiat este înconjurat de:

- **Parcele construite sau în curs de construire**, ocupate de **locuințe unifamiliale**;
- **Terenuri intravilane** parcelate recent, care păstrează același profil funcțional rezidențial;
- **Strada** cu profil de **drum local (categoria IV)**, care deservește întreaga zonă și asigură accesul la infrastructura edilitară de bază.

Zona se dezvoltă **într-un ritm lent, dar constant**, pe fondul cererii pentru locuințe individuale în regim privat, în afara aglomerației centrale. Topografia relativ plană, accesul la utilități și lipsa surselor de disconfort susțin **extinderea naturală a funcțiunii de locuire**.

Scopul reglementărilor propuse este de a **menține caracterul rezidențial cu densitate redusă** și de a **asigura integrarea armonioasă a noilor construcții în contextul existent**, în condiții de funcționalitate urbană, estetică și protecție a mediului.

2 REGULI DE CONSTRUIRE PE ZONE FUNCȚIONALE

Prezentul capitol detaliază reglementările urbanistice specifice aplicabile zonei funcționale **ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare**, așa cum a fost aceasta definită prin Planul Urbanistic Zonal – *Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare*, propus pentru terenul situat în municipiul Gheorgheni, strada

Regulile de construire stabilesc:

- Funcțiunile permise, permise cu condiționări și interzise;
- Regimul de construire admis: înălțime maximă, amplasare pe parcelă, retrageri;
- Indicatorii urbanistici specifici: POT, CUT;
- Condiții privind circulațiile și echiparea cu utilități;
- Modalitatea de amenajare a spațiilor verzi și a împrejurimilor.

Aceste reguli au caracter obligatoriu pentru toate construcțiile, amenajările și intervențiile care se vor realiza în perimetrul PUZ și sunt complementare prevederilor din Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) și din PUG al municipiului Gheorgheni, acolo unde nu sunt detaliate expres prin prezentul regulament.

2.1 Utilizări admise, permise cu condiționări și interzise

2.1.1 Utilizări admise

În zona funcțională **ZF11 – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare**, sunt permise următoarele utilizări:

- **Locuințe individuale unifamiliale**, cu regim de înălțime P, P+M sau P+E;
- **Anexe gospodărești** aferente locuinței (garaje, magazine, spații tehnice), realizate în interiorul parcelei;
- **Alciile pietonale, accese auto și parcaje în incintă**;
- **Spații verzi amenajate**: grădini, peluze, zone plantate cu arbori, arbuști și gard viu;
- **Împrejmuiiri** (conform reglementărilor stabilite la capitolul dedicat);
- **Rețele și bransamente de utilități edilitare**: apă, canalizare, gaze naturale, electricitate, telecomunicații.

2.1.2 Utilizări permise cu condiționări

- **Sediu de birou pentru profesii liberale**, exclusiv în cadrul construcției de locuit, fără modificarea funcțiunii dominante și cu respectarea normelor privind siguranța, parcare și impactul asupra vecinătăților;
- **Spațiu de cazare în regim turistic familial** (tip închiriere cameră în locuință), cu condiția ca funcțiunea de locuire să rămână dominantă și fără intervenții structurale majore;
- **Mic atelier de creație sau producție nepoluantă**, exclusiv destinat uzului personal, fără angajați permanenți și fără trafic de clienți.

2.1.3 Utilizări interzise

- **Locuințe colective sau tip duplex/triplex**;
- **Construcții cu caracter industrial, de depozitare sau logistic**;

- **Spații comerciale independente** de locuință (magazine, alimentație publică, prestări servicii cu acces public);
- **Activități economice generatoare de disconfort** (zgomot, miros, trafic, noxe);
- **Funcțiuni de cult, educație, sănătate, agrement sau administrative** de interes public sau privat;
- **Construcții provizorii sau improvizate** (containere, rulote, barăci, garaje metalice);
- **Amplasarea de panouri publicitare sau reclame luminoase în exteriorul zonei locuite.**

2.2 Regimul de construire admis

În zona funcțională ZF11 – zonă de locuințe individuale, regimul de construire admis este în sistem izolat, pentru clădiri cu regim mic de înălțime.

2.2.1 Regimul de înălțime

- **Regim de înălțime admis:** P (parter), P+M (parter + mansardă) sau P+E (parter + etaj);
- **Înălțime maximă la coamă:** 9,00 m măsurată de la cota terenului amenajat;
- **Înălțime maximă la cornișă/streașină:** 6,00 m.

2.2.2 Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- **Față de aliniamentul stradal (strada privată):** minim 5,00 m;
- **Față de limitele laterale:** minim 3,50 m;
- **Față de limita posterioară:** minim 2,00 m;
- **Distanța minimă între două clădiri aparținând unor proprietăți diferite:** minim $H/2$, dar nu mai puțin de 7,00 m.

2.2.3 Alte condiții de amplasare

- Clădirile se vor amplasa în interiorul zonei construibile stabilite prin planșa de reglementări;
- Nu sunt admise **extinderi ale construcțiilor în afara retragerilor minime** menționate;
- Se va respecta **unghiul de însorire conform Ordinului 119/2014**, pentru toate ferestrele camerelor de locuit;
- Fiecare lot va avea **acces auto și pietonal separat**, cu posibilitatea amenajării locurilor de parcare în incintă.

2.3 Indicatori urbanistici

Pentru zona funcțională ZF11 – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, se stabilesc următorii indicatori urbanistici maximali admiși:

- **POT maxim (Procent de Ocupare a Terenului):** 25%
- **CUT maxim (Coeficient de Utilizare a Terenului):** 0,50
- **Spații verzi minime pe fiecare lot:** 65% din suprafața totală a lotului
- **Număr maxim de unități locative pe lot:** 1 (locuință unifamilială)

Acești indicatori se vor respecta **strict pentru fiecare parcelă rezultată în urma lotizării**. Nu se admite cumularea suprafețelor sau redistribuirea indicatorilor între parcele în scopul obținerii unor regimuri de construire mai permissive.

Respectarea acestor indicatori este obligatorie în vederea elaborării documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor, precum și pentru verificarea conformității cu reglementările PUZ.

2.4 Bilant teritorial propus

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	4640.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	3717.00 mp	80.11 %
Stradă privată	923.00 mp	19.89 %
Zonă de locuințe individuale	3717.00 mp	100.00 %
Zonă construibilă	max 929.25 mp	25.00 %
Circulații și acces	max 371.70 mp	10.00 %
Spații verzi în incintă	2416.05 mp	65.00 %

2.5 Condiții privind circulațiile și echiparea cu utilități

Circulații și accese:

- Accesul auto și pietonal la zona funcțională ZF11 se va realiza **din strada Salcâmului**, arteră publică de categoria IV, aflată în administrarea municipiului Gheorgheni;
- În interiorul zonei reglementate, se va amenaja **o alee carosabilă cu statut de stradă privată**, cu lățimea minimă de 4,00 m, destinată accesului la loturile individuale;
- Fiecare parcelă va avea **acces individual auto și pietonal**;
- Circulația în interiorul zonei va fi **partajată**, cu respectarea normelor privind vizibilitatea, gabaritul de trecere și accesul pentru intervenții de urgență;
- **Locurile de parcare** se vor asigura **în incintă**, câte minimum 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Echipare edilitară:

Toate construcțiile propuse vor fi **racordate la rețelele edilitare existente** în zonă, astfel:

- **Apă potabilă:** prin racord la rețeaua publică existentă pe strada
- **Canalizare menajeră:** prin rețeaua publică existentă, cu racorduri individuale și cămine de vizitare amplasate pe domeniul public;
- **Energie electrică:** prin bransamente subterane, cu posturi de contorizare amplasate pe domeniul public;
- **Gaze naturale:** prin racord la conducta de distribuție existentă în zonă;
- **Telecomunicații:** prin extinderea rețelelor existente, cu trasee subterane.

Realizarea rețelelor edilitare va fi **etapizată**, conform scenariului de dezvoltare propus, cu respectarea tuturor normelor tehnice și pe baza avizelor operatorilor de specialitate.

2.6 Modalitatea de amenajare a spațiilor verzi și a împrejuririlor

Spații verzi:

- Pe fiecare lot destinat locuinței individuale se vor amenaja **spații verzi în proporție de minimum 65%** din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile verzi vor avea **caracter permeabil**, tratate cu vegetație joasă (gazon), arbori, arbuști, gard viu și elemente decorative naturale;
- Se recomandă utilizarea **speciilor locale** și evitarea pavajelor continue în favoarea soluțiilor ecologice (alei cu înierbare, pietriș, dale cu rosturi verzi etc.);
- Nu este permisă transformarea spațiilor verzi în parcaje, platforme betonate, spații de depozitare sau construcții provizorii.

Împrejuriri:

- Împrejuririle spre **strada privată sau spre domeniul public** vor respecta caracterul arhitectural local și vor fi realizate astfel:
 - din **materiale tradiționale: lemn sau piatră**, în acord cu specificul zonei și cu arhitectura construcțiilor propuse;
 - cu **soclu opac de maximum 0,60 m**, peste care se montează un **element transparent sau semitransparent**;
 - **înălțime maximă totală admisă: 1,50 m**;
 - sunt interzise gardurile din **tablă, panouri metalice, beton prefabricat, plasă de sârmă industrială sau alte materiale improprii** contextului rezidențial local.
- Împrejuririle între loturi pot fi:
 - opace sau semiopace, de până la **1,80 m înălțime**, dacă nu contravin reglementărilor privind însoirea și accesul;
 - se recomandă **completarea împrejuririlor laterale și posterioare cu vegetație (gard viu, arbori de aliniament)**.

Toate împrejuririle vor fi **armonizate cu imaginea zonei și cu construcțiile din incintă**, respectând cerințele estetice, de vizibilitate și de integrare în ambientul urban local.

3 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

3.1. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este înscris în **Cartea Funciară nr. 60307 a localității Gheorgheni**, județul Harghita, având **suprafața totală de 4.640 mp**.

Conform extrasului de carte funciară, terenul:

- este **proprietate privată a persoanei fizice**
- are categoria de folosință **fânceață**;
- nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii sau servituți de utilitate publică.

- **cedare ulterioară cu titlu gratuit**, în funcție de regimul juridic agreat între proprietari și administrația publică.

4 DISPOZIȚII FINALE

4.1 Măsurile de implementare și aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent zonei funcționale ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare intră în vigoare odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni, în conformitate cu legislația în vigoare privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Implementarea reglementărilor se va face prin:

- Emiterea **certificatelor de urbanism** în conformitate cu PUZ-ul aprobat;
- Elaborarea și aprobarea **documentațiilor cadastrale de dezmembrare**, pe baza planului de parcelare avizat;
- Autorizarea lucrărilor de construire pe baza **documentațiilor tehnice conforme cu prevederile PUZ și RLU**;
- Realizarea etapizată a **rețelelor edilitare și a căii de acces private**, înainte sau concomitent cu autorizarea construcțiilor.

Aplicarea prevederilor prezentului regulament este:

- **obligatorie** pentru toate construcțiile, amenajările și intervențiile realizate în perimetrul PUZ;
- **complementară** prevederilor din Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) și din PUG-ul local, acolo unde nu sunt detaliate expres;
- **monitorizată de autoritatea locală**, prin structurile de specialitate abilitate.

Orice intervenție care contravine reglementărilor din acest regulament **nu va putea fi autorizată**, iar modificarea sau actualizarea acestuia se va putea face **numai prin elaborarea unei noi documentații de urbanism**, aprobate conform legii.

4.2 Corelări cu reglementările P.U.G.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt în concordanță cu reglementările din **Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni**, aprobat prin HCL nr. 137/2018, aflat în vigoare la data elaborării documentației PUZ.

- Terenul reglementat prin PUZ este **situat în intravilan** și este încadrat, conform PUG, în **zona funcțională L – locuințe individuale**;
- **Funcțiunea propusă** prin PUZ (locuințe individuale și funcțiuni complementare) este **compatibilă și admisă** în această zonă, fără necesitatea schimbării destinației urbanistice;
- Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ (POT, CUT, regim de înălțime) **se încadrează în limitele prevăzute de PUG** și detaliază aplicarea acestora la nivel de parcelă;
- Accesul, echiparea edilitară și structura circulațiilor sunt **în conformitate cu rețelele existente prevăzute în documentația-cadru**.

În concluzie, PUZ-ul propus **detaliază reglementările generale ale PUG-ului**, fără a contraveni acestora, și poate fi considerat un **instrument de aplicare și completare a acestuia la nivel local**, în scopul dezvoltării controlate a zonei.

4.3 Propuneri de modificare a regulamentelor existente

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent zonei funcționale **ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare** nu modifică prevederile existente ale PUG-ului în vigoare, ci le **detaliază și adaptează** specificului unei dezvoltări unitare pe un teren liber de construcții, cu potențial rezidențial.

Totuși, în perspectiva **actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Gheorgheni**, se pot avea în vedere următoarele propuneri de completare sau corelare:

- **Preluarea delimitării propuse prin PUZ** a loturilor și străzii private în planșele de reglementări funcționale;
- **Actualizarea profilului funcțional al zonei**, cu introducerea explicită a posibilității de construire P+E în regimul de înălțime admis;
- **Detalierea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici** (POT, CUT, retrageri) pentru zone similare de extindere rezidențială.

Aceste propuneri nu afectează valabilitatea sau aplicabilitatea prezentului regulament, ci pot constitui **suport tehnic și profesional pentru viitoare actualizări ale PUG-ului**, astfel încât să reflecte mai fidel realitatea din teren și direcțiile de dezvoltare urbană ale municipiului.

Șef proiect:

arh. Albert

Data: 20.06.2022

Întocmit:

arh. László Beáta





C.F. nr.:
60307



Alilercuza-Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, loc. Harghita, tel. 07445893894

specifikáció	név
Caf protect	anh. ALBERT Marti
Mesita: R.U.R. B, C, D, E	anh. ALBERT Marti
Mesita: R.U.R. D ₁₄ D ₂₀ , E	anh. LÁSZLÓ Beát
P-pleciat	anh. ALBERT Marti
Pleciat CAD:	anh. LÁSZLÓ Beát

FÁBIÁN ANDRÁS

Titlu proiect: CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P, ÎMPREJUMIRE, RACORD LA UTILITĂȚI EDILITARE

Arțelasari:
mun. Gheorgheni, str. Săcămușului nr. 10, jud. Harghita

Titlu planșă:
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Proiect nr. 2045/2025	Faza P.U.Z.	Data martie 2025	Scara 1:5000	Planşa U-34
--------------------------	----------------	---------------------	-----------------	----------------



LEGENDĂ

- limita zona studiată
- limita parcela
- stradă existentă
- teren agricol în intravilan

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	
Suprafața, funcțiuni	4540.00 m
Suprafața teren conform C.F.	
Construcții	0.00 m
Drum	0.00 m
Teren liber	4540.00 m
P.O.T. - planșă (SOS - 1/100)	
C.U.T. - planșă (SOS - 1/100)	

Regim de construire admis:

Sistem de construire: izolat

Regim de înălțime: P, P+1, P+E

Înălțime maximă la coamă: 9,00 m

Înălțime maximă la cornișă/streașină: 5,00 m

Retrageri minime față de limite:

Față de aliniamentul străzii (str. privată): 5,00 m

Față de limita laterala: 3,50 m

Față de limita posterioară: 2,00 m

Utilizări admise:

Locuințe individuale unifamiliale

Anexe gospodărești, alei, parțiale, spații verzi

Brânșamente la utilități edilitare

Împrejmuiți:

Spre stradă: max. 1,50 m, materiale tradiționale (lemn/piatră).

soă. max. 0,60 m, parte superioară transparentă

Laterale/șgare: max. 1,80 m, preferabil cu vegetație

PROFIL

1:100

579500

545800

545850

545900

545950

546000

546050

546100

546150

546200

546250

546300

546350

546400

546450

546500

546550

546600

546650

546700

546750

546800

546850

546900

546950

547000

547050

547100

547150

547200

547250

547300

547350

547400

547450

547500

547550

547600

547650

547700

547750

547800

547850

547900

547950

548000

548050

548100

548150

548200

548250

548300

548350

548400

548450

548500

548550

548600

548650

548700

548750

548800

548850

548900

548950

549000

549050

549100

549150

549200

549250

549300

549350

549400

549450

549500

549550

549600

549650

549700

549750

549800

549850

549900

549950

550000

550050

550100

550150

550200

550250

550300

550350

550400

550450

550500

550550

550600

550650

550700

550750

550800

550850

550900

550950

551000

551050

551100

551150

551200

551250

551300

551350

551400

551450

551500

551550

551600

551650

551700

551750

551800

551850

551900

551950

552000

552050

552100

552150

552200

552250

552300

552350

552400

552450

552500

552550

552600

552650

552700

552750

552800

552850

552900

552950

553000

553050

553100

553150

553200

553250

553300

553350

553400

553450

553500

553550

553600

553650

553700

553750

553800

553850

553900

553950

554000

554050

554100

554150

554200

554250

554300

554350

554400

554450

554500

554550

554600

554650

554700

554750

554800

554850

554900

554950

555000

555050

555100

555150

555200

555250

555300

555350

555400

555450

555500

555550

555600

555650

555700

555750

555800

555850

555900

555950

556000

556050

556100

556150

556200

556250

556300

556350

556400

556450

556500

556550

556600

556650

556700

556750

556800

556850

556900

556950

557000

557050

557100

557150

557200

557250

557300

557350

557400

557450

557500

557550

557600

557650

557700

557750

557800

557850

557900

557950

558000

558050

558100

558150

558200

558250

558300

558350

558400

558450

558500

558550

558600

558650

558700

558750

558800

558850

558900

558950

55





213-PH / 27.11.2025
774-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. 16886/2025

Referat de aprobare
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare
în municipiul Gheorgheni, județul Harghita

În urma Certificatului de Urbanism nr. 61 din 30.12.2024 emis de municipiul Gheorgheni, depus de Fábíán András, cu domiciliul în mun. Gheorgheni, strada s-a solicitat realizarea Planului Urbanistic Zonal care are ca scop **construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada Salcâmului, nr. 10.

Vă facem cunoscut că, Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 60307, nr. cad. 60307, UTR 17, subzona 5. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 4.640 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. 2042/2025, elaborat de S.C. Arhitectura S.R.L. prin șef proiect arh. Albert M. Martin, cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, strada Zöld Péter, nr. 19,. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 61/30.12.2024.

Prezenta documentație de urbanism are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea unor case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+E sau P+M împrejmuirea terenului și racordarea acestora la rețelele de utilități edilitare din municipiul Gheorgheni.

Investiția se desfășoară pe un teren cu suprafața de 4640 mp, situat pe strada Salcâmului, nr. 10, într-o zonă rezidențială cu caracter preponderent de locuire individuală. Terenul este accesibil din domeniul public și beneficiază de infrastructură edilitară existentă.

Elementele principale ale investiției propuse sunt:

Construirea mai multor locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P, P+M, P+E, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

Împrejmuirea terenului și, eventual delimitarea fiecărei parcele prin împrejuriri parțiale, conform tradiției locale și normelor RLU.

Asigurarea acceselor auto și pietonale, dimensionate corespunzător, din strada Salcâmului.

Racordarea fiecărei locuințe de rețele edilitare publice: apă, canalizare, energie electrică și gaz.

Amenajări exterioare minimale: alocarea de spații verzi, alei și locuri de parcare în incintă.

Prin elaborarea PUZ-ului se urmărește reglementarea parcelării terenului, stabilirea indicatoarelor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri minime față de limitele de proprietate) și definirea unei structuri funcționale coerente, compatibile cu vecinătățile. Scopul documentației este de a crea cadrul legal pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale coerente și bine echipate, contribuind la extinderea controlată a intravilanului și la diversificarea fondului locativ din municipiul Gheorgheni.

Bilanț teritorial existent

Suprafețe, funcțiuni	Suprafața (mp)	% din total
Suprafața teren conform CF	4640	100
Construcții	0	0
Drum	0	0
Teren liber	4640	100
POT existent		0
CUT existent		0

Bilanț teritorial propus

Suprafețe, funcțiuni	Suprafața (mp)	% din total
Suprafața teren conform CF	4640	100
Zonă de locuit	3717	80,11
Stradă privată	923	19,89
Zonă de locuință individuală	3717	100
Zonă construibilă	929,25	25
Circulații și acces	371,7	10
Spații verzi în incintă	2416,05	65

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 0,50; Regim max. de înălțime = P, P+M, P+E,

REGULI DE CONSTRUIRE PE ZONE FUNCȚIONALE

Prezentul capitol detaliază **reglementările urbanistice specifice aplicabile zonei funcționale ZF11 – zonă locuințe și funcțiuni complementare**, așa cum a fost aceasta definită prin Planul Urbanistic Zonal – *Construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare*, propus pentru terenul situat în municipiul Gheorgheni, strada

Regulile de construire stabilesc:

- **Funcțiunile permise, permise cu condiționări și interzise;**
- **Regimul de construire admis:** înălțime maximă, amplasare pe parcelă, retrageri;

- **Indicatorii urbanistici specifici:** POT, CUT;
- **Condiții privind circulațiile și echiparea cu utilități;**
- **Modalitatea de amenajare a spațiilor verzi și a împrejurimilor.**

Aceste reguli au caracter **obligatoriu pentru toate construcțiile, amenajările și intervențiile** care se vor realiza în perimetrul PUZ și sunt complementare prevederilor din Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) și din PUG al municipiului Gheorgheni, acolo unde nu sunt detaliate expres prin prezentul regulament.

Utilizări permise cu condiționări

- **Sediu de birou pentru profesii liberale**, exclusiv în cadrul construcției de locuit, fără modificarea funcțiunii dominante și cu respectarea normelor privind siguranța, parcare și impactul asupra vecinătăților;
- **Spațiu de cazare în regim turistic familial** (tip închiriere cameră în locuință), cu condiția ca funcțiunea de locuire să rămână dominantă și fără intervenții structurale majore;
- **Mic atelier de creație sau producție nepoluantă**, exclusiv destinat uzului personal, fără angajați permanenți și fără trafic de clienți.

Utilizări interzise

- **Locuințe colective sau tip duplex/triplex;**
- **Construcții cu caracter industrial, de depozitare sau logistic;**
- **Spații comerciale independente de locuință** (magazine, alimentație publică, prestări servicii cu acces public);
- **Activități economice generatoare de disconfort** (zgomot, miros, trafic, noxe);
- **Funcțiuni de cult, educație, sănătate, agrement sau administrative** de interes public sau privat;
- **Construcții provizorii sau improvizate** (containere, rulote, barăci, garaje metalice);
- **Amplasarea de panouri publicitare sau reclame luminoase în exteriorul zonei locuite.**

Regimul de construire admis

În zona funcțională ZF11 – **zonă de locuințe individuale**, regimul de construire admis este **în sistem izolat**, pentru clădiri cu regim mic de înălțime.

Regimul de înălțime

- **Regim de înălțime admis:** P (parter), P+M (parter + mansardă) sau P+E (parter + etaj);
- **Înălțime maximă la coamă:** 9,00 m măsurată de la cota terenului amenajat;
- **Înălțime maximă la cornișă/streașină:** 6,00 m.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- **Față de aliniamentul stradal (strada privată):** minim 5,00 m;
- **Față de limitele laterale:** minim 3,50 m;
- **Față de limita posterioară:** minim 2,00 m;
- **Distanța minimă între două clădiri aparținând unor proprietăți diferite:** minim H/2, dar nu mai puțin de 7,00 m.

Alte condiții de amplasare

- Clădirile se vor amplasa **în interiorul zonei construibile** stabilite prin planșa de reglementări;

- Nu sunt admise **extinderi ale construcțiilor în afara retragerilor minime** menționate;
- Se va respecta **unghiul de însorire conform Ordinului 119/2014**, pentru toate ferestrele camerelor de locuit;
- Fiecare lot va avea **acces auto și pietonal separat**, cu posibilitatea amenajării **locurilor de parcare în incintă**.

Condiții privind circulațiile și echiparea cu utilități

Circulații și accese:

- Accesul auto și pietonal la zona funcțională ZF11 se va realiza **din strada Salcâmului**, arteră publică de categoria IV, aflată în administrarea municipiului Gheorgheni;
- În interiorul zonei reglementate, se va amenaja **o alee carosabilă cu statut de stradă privată**, cu lățimea minimă de 4,00 m, destinată accesului la loturile individuale;
- Fiecare parcelă va avea **acces individual auto și pietonal**;
- Circulația în interiorul zonei va fi **partajată**, cu respectarea normelor privind vizibilitatea, gabaritul de trecere și accesul pentru intervenții de urgență;
- **Locurile de parcare** se vor asigura **în incintă**, câte minimum 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Echipare edilitară:

Toate construcțiile propuse vor fi **racordate la rețelele edilitare existente** în zonă, astfel:

- **Apă potabilă:** prin racord la rețeaua publică existentă pe strada
- **Canalizare menajeră:** prin rețeaua publică existentă, cu racorduri individuale și cămine de vizitare amplasate pe domeniul public;
- **Energie electrică:** prin bransamente subterane, cu posturi de contorizare amplasate pe domeniul public;
- **Gaze naturale:** prin racord la conducta de distribuție existentă în zonă;
- **Telecomunicații:** prin extinderea rețelelor existente, cu trasee subterane.

Realizarea rețelelor edilitare va fi **etapizată**, conform scenariului de dezvoltare propus, cu respectarea tuturor normelor tehnice și pe baza avizelor operatorilor de specialitate.

Modalitatea de amenajare a spațiilor verzi și a împrejmuirilor

Spații verzi:

- Pe fiecare lot destinat locuinței individuale se vor amenaja **spații verzi în proporție de minimum 65%** din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile verzi vor avea **caracter permeabil**, tratate cu vegetație joasă (gazon), arbori, arbuști, gard viu și elemente decorative naturale;
- Se recomandă utilizarea **speciilor locale** și evitarea pavajelor continue în favoarea soluțiilor ecologice (alei cu înierbare, pietriș, dale cu rosturi verzi etc.);
- Nu este permisă transformarea spațiilor verzi în parcaje, platforme betonate, spații de depozitare sau construcții provizorii.

Împrejmuiuri:

- Împrejmuirile spre **strada privată sau spre domeniul public** vor respecta caracterul arhitectural local și vor fi realizate astfel:
 - din **materiale tradiționale: lemn sau piatră**, în acord cu specificul zonei și cu arhitectura construcțiilor propuse;

- cu soclu opac de maximum 0,60 m, peste care se montează un element transparent sau semitransparent;
- înălțime maximă totală admisă: 1,50 m;
- sunt interzise gardurile din tablă, panouri metalice, beton prefabricat, plasă de sârmă industrială sau alte materiale impropriei contextului rezidențial local.
- Împrejmuirile între loturi pot fi:
 - opace sau semiopace, de până la 1,80 m înălțime, dacă nu contravin reglementărilor privind însorirea și accesul;
 - se recomandă **completarea împrejmuirilor laterale și posterioare cu vegetație (gard viu, arbori de aliniament).**

Toate împrejmuirile vor fi **armonizate cu imaginea zonei și cu construcțiile din incintă**, respectând cerințele estetice, de vizibilitate și de integrare în ambientul urban local.

Măsurile de implementare și aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent zonei funcționale ZF11 – **zonă locuințe și funcțiuni complementare** intră în vigoare odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni, în conformitate cu legislația în vigoare privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Implementarea reglementărilor se va face prin:

- Emiterea **certificatelor de urbanism** în conformitate cu PUZ-ul aprobat;
- Elaborarea și aprobarea **documentațiilor cadastrale de dezmembrare**, pe baza planului de parcelare avizat;
- Autorizarea lucrărilor de construire pe baza **documentațiilor tehnice conforme cu prevederile PUZ și RLU**;
- Realizarea etapizată a **rețelelor edilitare și a căii de acces private**, înainte sau concomitent cu autorizarea construcțiilor.

Aplicarea prevederilor prezentului regulament este:

- **obligatorie** pentru toate construcțiile, amenajările și intervențiile realizate în perimetrul PUZ;
- **complementară** prevederilor din Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) și din PUG-ul local, acolo unde nu sunt detaliate expres;
- **monitorizată de autoritatea locală**, prin structurile de specialitate abilitate.

Orice intervenție care contravine reglementărilor din acest regulament **nu va putea fi autorizată**, iar modificarea sau actualizarea acestuia se va putea face **numai prin elaborarea unei noi documentații de urbanism**, aprobate conform legii.

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

Gheorgheni, 21.10.2025

Primar
Nagy Zoltán



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. 16880/2025

Raport de specialitate
privind realizarea **Planului Urbanistic Zonal**
construire casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare
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 casă de locuit P, împrejmuire, racord la utilități edilitare** în intravilanul mun. Gheorgheni, strada

Pentru amenajarea acestei investiții s-au eliberat:

- Certificatul de urbanism nr. 61 din 30.12.2024 emis de mun. Gheorgheni
- Aviz prealabil de Oportunitate nr. 5982/2025
- Decizia de încadrare APM Harghita nr. 63/11.08.2025
- Punctul de vedere a Administrației Naționale Apele Române, nr. 7591/4246/22.07.2025
- Aviz de amplasament DEER nr. 7050250703505/09.07.2025
- Avizul favorabil a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism nr. 16317/07.10.2025
- Studiu topografic, elaborat de ing. Imre Tibor
- Studiu geotehnic, elaborat de SC Geo-Tech SRL
- PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat de SC ARHITECTURA SRL, arh. urb. ALBERT Martin
- Raportul informării și consultării publicului, nr. întreg. 11890/2025
- Aviz Arhitect Șef, nr. 1, întreg. cu nr. 16868/20.10.2025

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.

Prezenta documentație de urbanism are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea unor case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+E sau P+M împrejmuirea terenului și racordarea acestora la rețelele de utilități edilitare din municipiul Gheorgheni.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, identificat cu extras CF nr. 60307, nr. cad. 60307, UTR 17, subzona 5. Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 4.640 mp. Terenul urmează să fie amenajat conform cererii pe baza proiectului nr. 2042/2025, elaborat de S.C. Arhitectura S.R.L. prin șef proiect arh. Albert M. Martin, cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, strada Zöld Péter, nr. 19,. Pentru zona studiată nu au fost elaborate PUZ-uri sau PUD-uri, conform C.U. nr. 61/30.12.2024.

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, 19.11.2025

Arhitect Șef
Arh. Czirják József-Levente

Redactat: Sz. Attila