



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



## **HOTĂRÂREA nr.10/2026**

*privind realizarea Planului Urbanistic Zonal amenajare în scop turistic – pensiune, bungalou – în municipiul Gheorgheni, Stațiunea Lacu Roșu, fn*

*Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni*

în ședința ordinară din data de 22 ianuarie 2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 18394/2025 al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.18391/2025 al Direcției generale tehnică și de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul informării și consultării publicului nr. înreg.2089 din 05.02.2025 pentru elaborare P.U.Z. – „Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou)”
- Planul Urbanistic Zonal pentru „Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou)” – amplasament municipiul Gheorgheni, Stațiunea Lacu Roșu, fn. – Proiectant general: S.C. Porta Gheorghensis S.R.L. din Gheorgheni, Proiect nr. P 183 din august 2024 – beneficiar:
- Avizul nr.32 din 30.10.2025 al arhitectului șef din cadrul Consiliul Județean Harghita – pentru Elaborare Planul Urbanistic Zonal pentru Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou) – nr. înregistrare 212011/30.10.2025;
- Avizul favorabil nr.2 din 10.11.2025 al arhitectului șef al Municipiului Gheorgheni – nr. înregistrare 18332/10.11.2025;
- Avizul nr.174/23.06.2025 al Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului privind P.U.Z. - "Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalow)" – Municipiul Gheorgheni, localitatea Lacu Roșu, nr. Fn, număr cadastral 50044, județul Harghita;
- Avizul de amplasament favorabil nr. 7050250300939/12.03.2025, emis de Distribuția Energie Electrică România – Sucursala Harghita,
- Avizul favorabil nr. 73 din 07.10.2025 al Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva Administrația Parcului Național Cheile Bicazului-Hășmaș;
- Avizul de gospodărie a apelor nr.31 din 03.06.2025 al Sistemului de Gospodărire a Apelor Neamț;
- Decizia de încadrare nr. 86/07.10.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Harghita,
- Avizul favorabil nr. 4574/18.03.2025 al Serviciului de gospodărie a domeniului public de deservire din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni, pentru elaborare P.U.Z. în scopul amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou),
- Avizul prealabil de oportunitate nr.18733 din data de 16.12.2024 al Municipiului Gheorgheni;
- Certificatul de urbanism nr. 132 din 02.01.2023 emis de Consiliu Județean Harghita, în scopul: Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou) – prelungit valabilitatea de la data de 02.11.2025 până la data de 02.11.2026;
- Extrasul de carte funciară: nr.50044 Gheorgheni, nr. cadastral 50044 Gheorgheni,



Ținând cont de prevederile:

- H.C.L. nr.137/2018, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni și a Regulamentului Local de Urbanism aferent,
- H.C.L. nr. 20/2012, privind aprobarea „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”

Văzând avizul *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului, 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. 19623/27.11.2025;

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. 2089 din 05.02.2025* pentru elaborare P.U.Z. – „Amenajare în scop turistic – pensiune, bungalou” amplasament: municipiul Gheorgheni, Stațiunea Lacu Roșu, f.n., județul Harghita, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** – (1) Se aprobă realizarea *Planului Urbanistic Zonal „Amenajare în scop turistic – pensiune, bungalou”* – amplasament: teren intravilan în suprafață de 706 mp, categorie de folosință pășune, situat în municipiul Gheorgheni, Stațiunea Lacu Roșu, f.n., județul Harghita – Proiectant general: S.C. Porta Gheorghensis S.R.L. din Gheorgheni, Proiect nr. P 183 din august 2024, beneficiar: \_\_\_\_\_ din Gheorgheni;

(2) Terenul intravilan, prevăzut la alin. (1) se identifică prin C.F.nr.50044 Gheorgheni, nr. cadastral 50044 și se află în proprietatea beneficiarului.

**Art.3** – Termenul de valabilitate al *Planului Urbanistic Zonal „Amenajare în scop turistic – pensiune, bungalou”* 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](http://www.gheorgheni.ro)

Gheorgheni, la data de 22 ianuarie 2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

*Málnási Huba-István*

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

*Seluem-Hidea Norbert-Vencel*





Anexa nr. 1  
la HCL-10/2026



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
MUNICIPIUL GHEORGHENI

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



Nr. 2089/2025

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**  
Încheiat azi 05.02.2025 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:

Etapa 2 a elaborării PUZ – documentare și elaborare studii în ceea ce privește Realizare PUZ – pentru „Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalow)”.

Solicitantul este:

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

- CU nr. 132/02.11.2023, emis de Consiliul Județean Harghita
- Anunț public nr. 378/2025
- Proces verbal de afișare anunț cu nr. 601/16.01.2025, pentru etapa 2 a elaborării PUZ.

Prin adresele nr. 4/2025 și 5/2025 au fost înștiințați vecinii imobilului situat în mun. Gheorgheni, Stațiunea Lacu Roșu – UTR 9, trup Lacu Roșu -, prin care au fost invitați să transmită observații și/sau propuneri privind intenția de elaborare PUZ dar până la data de 04.02.2025 nu a fost trimise observații, propuneri. Fapt pentru care considerăm că, vecinii sunt de acord cu realizarea acestui PUZ.

Totodată în cursul elaborării acestei PUZ a fost afișat un panou privind consultare asupra propunerilor preliminare PUZ (anexa nr. 1 și nr. 2 prezentei raport), și anunțul a fost publicat în link-ul: <http://www.gheorgheni.ro/wp-content/uploads/2025/1/Anunt-public-PUZ-Lazar-Judit.pdf>.

Intenția de a realiza acest PUZ, anunțul a fost publicat atât în limba română (anexa nr. 4) în ziarul Informația Harghitei, la data de 17.01.2025, cât și în limba maghiară (anexa nr. 3) în ziarul Hargita Népe, apărut la data de 17.01.2025.

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

Gheorgheni, 10.02.2025

Primar  
Nagy Zoltán



Arhitect Șef  
Arh. Cziriák J. Levente

Redactat: Sz Attila

**ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM**  
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita  
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708  
IBAN: RO08RNCB0152068419120001 [RON], SWIFT: RNCBROBU  
IBAN: RO33TREZ3535069XXX002461 [RON], SWIFT: TREZROBU  
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ portagheorghensis@gmail.com

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



Anexa 2  
la HCL-10/2026



## AMENAJARE ÎN SCOP TURISTIC (PENSIUNE, BUNGALOU)

plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

**Beneficiar:**

**Adresă beneficiar:**

mun. Gheorgheni, nr. 264/A, jud. Harghita

**Amplasament:**

mun. Gheorgheni, loc. Lacu Roșu, f.n., jud. Harghita



## Listă semnături

Beneficiar:

Adresă beneficiar:

Titlu proiect: Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou)

Amplasament: mun. Gheorgheni, loc. Lacu Roșu, f.n., jud. Harghita

Numărul proiectului: P 183

Data proiectului: august, 2024

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.

Adresă: piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect, proiectat arh. Köllő Miklós





## Borderou

Beneficiar:

Adresă beneficiar:

Titlu proiect:	Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou)
Amplasament:	mun. Gheorgheni, loc. Lacu Roșu, f.n., jud. Harghita
Numărul proiectului:	P 183
Data proiectului:	august, 2024
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

### 1. Piese scrise

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

### 2. Piese desenate

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



## Memoriu de prezentare

Beneficiar:

Adresă beneficiar:

Titlu proiect: Amenajare în scop turistic (pensiune, bungalou)

Amplasament: Mun. Gheorgheni, loc. Lacu Roșu, f.n., jud. Harghita

Numărul proiectului: P 183

Data proiectului: august, 2024

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.

Adresă: piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunea propusă de locuire sezonieră, cu celelalte activități specifice zonei studiate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ aspectul peisagistic.

Zona studiată cuprinde un teren în intravilan, aflat în zona nordică a localității Lacu Roșu, la poalele Suhardului Mic, adiacent pârâului Bicz și DN 12 C, învecinat cu loturi construite și terenuri împădurite. Este o zonă cu parcelar liber montan, cu construcții dispersate în peisaj, aflată în apropierea drumului național DN 12C, care leagă municipiul Gheorgheni de orașul Bicz.

**Terenul se află în Zona cu dezvoltare durabilă a Parcului Național Cheile Bicazului - Hășmaș în Situl Natura 2000 ROSAC0027/ROSCI0027 Cheile Bicazului - Hășmaș și lângă Situl Natura 2000 ROSPA0018 Cheile Bicazului - Hășmaș.**

Construcțiile din zonă sunt în general vile, case de vacanță, bugalouri, cabane și pensiuni turistice.

Amplasamentul vizat de prezentul P.U.Z. este format dintr-un singur lot – teren viran – în proprietatea persoanei fizice Lázár Judit.



Conform Certificatului de Urbanism nr. 132 din 02.11.2023, eliberat de Consiliul Județean Harghita, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni în intravilan, UTR 9 – Trup Lacu Roșu, ca zonă servicii turistice și agrement.

Conform prevederilor Legii 350/2001 și Legii 50/1991 autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Ulterior aprobării Planului General de Urbanism (P.U.G.) pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), aprobate potrivit legii.

**Astfel, prin prezentul proiect se propune reglementarea urbanistică a zonei cu funcțiune turistică, pentru construirea unei pensiuni D+P+E+M și a unui foișor P.**

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului P.U.Z. și a planșelor desenate nr. 03 „SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE”, resp. nr. 04 „PLAN DE AMENAJARE”. Pentru proiectul faza P.U.Z. se vor solicita avizele cerute în Certificatul de Urbanism nr. 132 din 02.11.2023, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol al terenului.

Amplasamentul are categoria de folosință actuală de pășune. Lotul este poziționat pe un teren cu relief montan, cu pantă semnificativă spre pârâul Bicaz, fără accidente de suprafață, cu posibilitate de nivelare pe porțiuni construibile.

## **1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal**

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

În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului P.U.Z. a următoarelor obiective principale:

- zonificare pentru noua funcțiune: pensiune turistică;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulației în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în intravilanul municipiului Gheorgheni, în UTR 9, Trupul Lacu Roșu, având destinația de teren agricol (pășune). Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistică a zonei cu funcțiune turistică, pentru construirea unei pensiuni D+P+E+M și a unui foișor P.

### **Surse de documentare**

- Certificat de Urbanism nr. 132 din 02.11.2023, eliberat de Consiliul Județean Harghita;
- Extras CF nr. 50044 Gheorgheni, nr. Cad. 50044, S = 706 mp, Lázár Judit;
- Studiu topografic (Plan de situație);
- Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.Z. stațiunea turistică Lacu Roșu
- P.U.G. mun. Gheorgheni.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

Lacu Roșu s-a format în 1837 printr-o alunecare de teren care a blocat cursul râului Bicaz, creând un lac de baraj natural. În timp, frumusețea naturală a zonei a început să atragă turiști, iar localnicii au inițiat primele activități turistice informale. De la mijlocul secolului al XIX-lea, Lacu Roșu a devenit o locație tot mai cunoscută, atrăgând atenția turiștilor din Imperiul Austro-Ungar și din întreaga țară, datorită peisajelor sale unice și oportunităților de recreere.

În perioada interbelică, zona a cunoscut o dezvoltare rapidă, fiind construite primele structuri de cazare și facilități turistice. Accesul facil datorită infrastructurii rutiere a sporit popularitatea stațiunii, transformând-o într-un loc preferat pentru vacanțe și excursii. În timpul regimului comunist, Lacu Roșu a continuat să se extindă, devenind o destinație turistică majoră. Au fost construite hoteluri și cabane pentru a acomoda numărul în creștere de turiști, iar zona a fost declarată rezervație naturală.

După 1989, Lacu Roșu a intrat într-o nouă etapă de dezvoltare, marcată de investiții private și modernizarea infrastructurii turistice. Din păcate, această dezvoltare a fost în mare parte haotică, fără un plan urbanistic coerent. Astăzi, stațiunea Lacu Roșu se confruntă cu probleme serioase legate de infrastructura edilitară deficitară, supraaglomerare, servicii scumpe și de calitate slabă, care nu corespund așteptărilor turiștilor. În plus, spațiile publice sunt adesea neglijate și neîntreținute, afectând negativ experiența vizitatorilor.

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

- folosința actuală: pășune;
- destinația: se schimbă conform prescripțiilor P.U.Z.;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.
- P.O.T., C.U.T. – se vor stabili prin P.U.Z.;
- conform P.U.G. și R.L.U. terenul se află în intravilan, UTR nr. 9, Trupul Lacu Roșu, zonă destinată exclusiv serviciilor turistice;
- regimul de înălțime a construcțiilor – se va stabili prin P.U.Z.;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;
- echiparea cu utilități: Zona este dotată cu telefonie, curent electric, racordate la rețeaua centralizată, însă rețelele de alimentare cu apă potabilă și de canalizare menajeră, stația de filtrare și de epurare a apelor uzate, sunt numai în curs de realizare. Beneficiarul este obligat să realizeze soluție de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului și să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea se vor realiza.
- amplasament: intravilanul mun. Gheorgheni, loc. Lacu Roșu, f.n., jud. Harghita;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă; plan de situație; extras CF nr. 50044;
- natura proprietății: proprietate privată - Lázár Judit;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Lotul studiat este situat la marginea stațiunii Lacu Roșu, la limita dintre zonele construite și cele împădurite, departe de agitație, într-un loc retras, liniștit, ideal pentru recreere.



**Distanțe față de:**

- Drumul național DN 12C: 40 m în linie aeriană (peste pâraul Bicaz), cca. 500 m (pe drumul de acces);
- Lacul Roșu: cca. 1 km (pietonal);
- Vârful Suhardul Mic: cca. 3,5 km (pe traseul turistic);
- Cheile Bicaz: cca. 3,5 km (pe drumul de acces și pe DN 12C);
- Aria naturală protejată ROSPA0018 Cheile Bicazului – Hășmaș: 0 m (la limita acesteia)

Aspectul arhitectural al zonei este foarte variat. Majoritatea vilelor de odinioară, care aveau o valoare arhitecturală și ambientală, din diferite motive au dispărut. Zonele construite au caracter eterogen, neconturate urbanistic, spațiile publice sunt destructurate.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul viran de la poalele Suhardului Mic, în apropierea Pârâului Bicaz, face parte din Munții Giurgeului, având un relief aluvionar cu o înclinație medie, cu terasare artificială pentru amenajarea terenului construcției, peste suprafața inițială a terenului fiind aplicate umpluturi noi. Terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Lipsa arborilor permite o dezvoltare a vegetației ierboase, care sunt adaptate condițiilor variabile de sol și climat montan temperat. Zona adiacentă pădurii influențează microclimatul și diversitatea biologică, oferind habitat pentru mamifere mici, păsări și insecte. Pârâul Bicaz contribuie semnificativ la menținerea echilibrului hidrologic, favorizând diversitatea ecosistemului.

**Terenul se află:**

- în Zona cu dezvoltare durabilă a Parcului Național Cheile Bicazului – Hășmaș;
- în Situl Natura 2000 ROSAC0027/ROSCI0027 Cheile Bicazului – Hășmaș;
- lângă Situl Natura 2000 ROSPA0018 Cheile Bicazului – Hășmaș.

### **2.4. Circulația**

Drumurile sunt în general de tip forestier și poteci montane, care facilitează accesul către lacății din apropiere. Cele mai importante trasee sunt conectate la drumul național DN12C, care servește drept principală arteră de acces în zonă.

În stațiune, parcare este adesea improvizată, cu un număr insuficient de locuri și fără amenajări corespunzătoare. În sezonul estival, traficul poate fi adesea congestionat din cauza numărului mare de vehicule parcate.

Accesul carosabil la lotul în discuție se face direct printr-un drum pietruit situat pe latura nordică. Parcare pentru oaspeți va fi disponibilă în interiorul lotului.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Utilizarea actuală a terenului viran studiat este agricolă (pășune). Proiectul prevede schimbarea încadrării acesteia în scopuri de servicii turistice și recreative (pensiune cu wellness). Reglementările de zonare permit dezvoltarea acestui tip de proiect, iar planificarea include amenajarea infrastructurii necesare pentru pensiune, spații de relaxare și parcuri.

**Disfuncționalități:**

- lipsa rețelei de canalizare;
- lipsa rețelei de apă potabilă;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

#### Avantaje:

- zonă destinată serviciilor turistice prin P.U.G.
- accesibilitate prin poziția favorabilă, proximitatea drumului DN 12C;
- poziția retrasă (liniștită), dar totuși aproape de zona centrală a stațiunii;
- proximitatea naturii și a traseelor turistice.

### 2.6. Echipare edilitară

Zona este dotată cu rețea de telefonie și alimentare cu energie electrică. Sursa de alimentare cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua locală existentă lângă lotul studiat.

În stațiunea Lacu Roșu nu există canalizare menajeră racordată la sistemele centralizate, așadar beneficiarul este obligat să implementeze o soluție de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea vor fi realizate. În acest sens, se va instala un bazin vidanjabil etanș sau o microstație de epurare, amplasat în colțul sudic al lotului.

Clădirea nu poate fi racordată nici la rețeaua de apă potabilă, așadar beneficiarul va implementa o soluție de echipare în sistem individual, prin forarea unei fântâni proprii în partea superioară a lotului, în zona parcarilor, cu respectarea normelor în vigoare.

Agentul termic pentru apă caldă și încălzire va fi asigurat de centrala termică proprie, amplasată la demisolul construcției.

### 2.7. Probleme de mediu

Lotul studiat se află integral în zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Cheile Bicazului – Hășmaș, respectiv în Situl Natura 2000 ROSAC0027/ROSCI0027 Cheile Bicazului – Hășmaș, și lângă Situl Natura 2000 ROSPA0018 Cheile Bicazului – Hășmaș.

În cadrul dezvoltării acestui teren agricol (pășune) într-o pensiune cu facilități de wellness, filagorie și parcuri, au fost identificate și abordate potențialele probleme de mediu pentru a asigura o integrare durabilă în peisajul natural.

Pentru a preveni **eroziunea solului**, planificarea construcției va include terasarea adecvată a terenului și implementarea de măsuri de stabilizare a solului, cum ar fi ziduri de sprijin și utilizarea plantelor native pentru consolidare. **Habitatul natural** va fi protejat prin menținerea zonelor verzi și prin replantarea de vegetație locală, pentru a minimiza impactul asupra biodiversității.

Pentru a preveni **fragmentarea peisajului** și a **proteja biodiversitatea**, nu vor fi utilizate garduri, permițând fauna locală să se deplaseze liber și menținând astfel conectivitatea ecologică între zonele naturale adiacente. **Zgomotul și poluarea luminoasă** vor fi minimizate prin utilizarea tehnologiilor silențioase și a iluminatului direcționat și controlat, pentru a nu perturba mediul nocturn.

Apele uzate vor fi colectate și gestionate în mod responsabil într-un bazin vidanjabil etanș sau o microstație de epurare, eliminând **riscul de poluare a solului și a apelor**. De asemenea, deșeurile solide vor fi colectate în recipiente etanșe și vor fi evacuate de o firmă specializată, asigurând un management adecvat și prevenind poluarea mediului.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se propune schimbarea utilizării terenului din teren agricol (pășune) în zonă destinată pentru servicii turistice (pensiune), detalierea condițiilor de amplasare



pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.

Consultarea populației este în curs de derulare.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1. Concluzii**

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

- înființare de pensiune turistică cu wellness, spații comunitare, loc de luat masă, camere de cazare și o filagorie cu loc pentru grătar;
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate pe planșele desenate.

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

#### **3.2. Prevederile Planului Urbanistic General**

În situația actuală, conform P.U.G.-ului municipiului Gheorgheni, terenul se află în intravilan, în UTR 9, Trupul Lacu Roșu. Zona are o destinație predefinită pentru servicii turistice, iar construcțiile noi pot fi realizate doar pe baza unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal).

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

Proiectul de dezvoltare a pensiunii pune un accent deosebit pe integrarea armonioasă în peisajul natural existent. Amplasamentul, situat într-o zonă de pășune la poalele Suhardului Mic, permite utilizarea optimă a resurselor naturale, oferind o priveliște spectaculoasă și acces facil la atracțiile naturale din proximitate. Prin designul arhitectural și amenajările exterioare, se urmărește menținerea caracterului autentic al peisajului, evitându-se intervențiile agresive. Facilitățile pensiunii vor fi orientate astfel încât să maximizeze beneficiile oferite de cadrul natural, cum ar fi iluminarea naturală, aerul curat și liniștea zonei, contribuind la crearea unei experiențe turistice de calitate

#### **3.4. Modernizarea circulației**

În cadrul proiectului, circulația va fi adaptată pentru a menține caracterul natural al zonei și pentru a minimiza impactul asupra mediului. Parcarea va fi limitată la strictul necesar și va fi amplasată lângă drum, în zona de acces, fără a se amenaja alei carosabile suplimentare. Această abordare va reduce intervențiile asupra peisajului, păstrându-se astfel aspectul natural al terenului și contribuind la menținerea liniștii și a armoniei vizuale în zonă.

#### **3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante în servicii turistice, prin construirea unei pensiuni turistice.

Prin proiect se preconizează realizarea unei construcții cu regim de înălțime D+P+E+M, a unei filagorii P, și amenajările aferente. Construcțiile vor avea caracter definitiv. Amplasarea construcțiilor se vor face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate.

#### Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Pășune aflată în intravilan	706 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
S - Zonă servicii turistice, Teren construibil, din care:				
Suprafață construibilă (conform P.O.T.)	0 mp	(0,0%)	282 mp	(40,0%)
Zonă cu spații verzi, terase, alei amenajate	0 mp	(0,0%)	318 mp	(45,0%)
C - Căi de comunicație, din care:				
Zonă carosabilă, parcuri	0 mp	(0,0%)	106 mp	(15,0%)
TOTAL	706 mp	(100,0%)	706 mp	(100,0%)

#### Indici și indicatori urbanistici propuși:

**P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,4; Regim de înălțime = D+P+E+M;**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 40%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 1,4.

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

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

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
- Construcțiile nu vor depăși regimul de înălțime P+4 și înălțimea maximă de 20 m;
- Ca finisaj se vor folosi materiale locale, tradiționale (lemn, piatră naturală, tencuială, țiglă ceramică, tablă fâltuită nelucioasă)
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă, arbori specii locale.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent în zona studiată în afara telefoniei și curentului electric nu există posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă potabilă și de canalizare.

#### Alimentarea cu apă:

Se va realiza din sursă proprie (fântână forată).

#### Canalizarea apelor uzate menajere:

În primă fază se va racorda la un bazin vidanjabil etanșeizat, care se va vidanja periodic pe bază de contract, materialul fiind transportat la stația de epurare a localității – sau, în funcție de criteriile de avizare, printr-o microstație de epurare, cu evacuare în pârâul



Bicaz. Beneficiarul este obligat să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea vor fi terminate.

**Încălzirea:**

Se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

**Alimentarea cu energie electrică:**

Se va racorda la rețeaua locală existentă lângă lotul studiat.

**Canalizarea apelor pluviale:**

Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în șanțuri, conducându-le spre pârâu.

**Colectarea deșeurilor menajere:**

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor amenaja zone verzi naturale, cu păstrarea vegetației locale.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona de dezvoltare, obiectivele de utilitate publică sunt limitate, având în vedere caracterul predominant turistic și natural al regiunii. Totuși, se prevede asigurarea accesului la infrastructura esențială, cum ar fi rețelele de apă, electricitate și gestionarea apelor uzate. De asemenea, va fi facilitat accesul pentru intervenții de urgență, prin menținerea unor căi de acces adecvate și prin colaborarea cu serviciile locale de utilitate publică (sediul Salvamont se află pe terenul învecinat).

## **4. Concluzii – măsuri în continuare**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Gheorgheni, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni  
august, 2024

sef proiect: arh. Köllő Miklós



# Regulament aferent P.U.Z.

## 1. Dispoziții și recomandări generale

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

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

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

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

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

### Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 132 din 02.11.2023.

## 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii turistice (pensiune cu wellness), păstrându-se caracterul stațiunii.

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

- Se va construi exclusiv pe zona construibilă a lotului (marcată pe planul de amenajare), proprietate privată a beneficiarului.



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

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

## **2.1 Compatibilitatea funcțiunilor**

Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție, activitățile poluante, cele de agricultură și locuirea rezidențială.

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

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

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

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

Lotul studiat se află integral în Zona cu dezvoltare durabilă a Parcului Național Cheile Bicazului – Hășmaș, respectiv în Situl Natura 2000 ROSAC0027/ROSCI0027 Cheile Bicazului – Hășmaș, și lângă Situl Natura 2000 ROSPA0018 Cheile Bicazului – Hășmaș.

**Regulamentul PUZ preia reglementările planurilor de management în vigoare, pentru orice intervenție în zonă se va obține avizul administratorului Parcului Național Cheile Bicazului – Hășmaș, avizul Agenției de Protecție a Mediului, avizul Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate și avizul Administrației Naționale Apele Române.**

## **2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor**

Lotul este accesibil pe partea nordică, direct din drumul de exploatare pietruit, ramificat din drumul județean DN 12C.

În interiorul lotului se prevăd parcări, căi de circulație amenajate contextual, cu platforme și alei pavate sau pietruite. Se păstrează un procent de aprox. 40% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

## **2.4 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Zona este dotată cu rețea de telefonie și alimentare cu energie electrică. Sursa de alimentare cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua locală existentă lângă lotul studiat.

În stațiunea Lacu Roșu nu există canalizare menajeră racordată la sistemele centralizate, așadar beneficiarul este obligat să implementeze o soluție de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea vor fi realizate. În acest sens, se va instala un bazin vidanjabil etanș sau o microstație de epurare - amplasat în colțul sudic al lotului.

Clădirea nu poate fi racordată nici la rețeaua de apă potabilă, așadar beneficiarul va implementa o soluție de echipare în sistem individual, prin forarea unei fântâni proprii în partea superioară a lotului, în zona parcarilor, cu respectarea normelor în vigoare.

Agentul termic pentru apă caldă și încălzire va fi asigurat de centrala termică proprie, amplasată la demisolul sau la parterul construcției.

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

- zonele construibile destinate construcțiilor și principiile de construibilitate sunt ilustrate și identificate pe planșa de „reglementări urbanistice”;
- porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată de joasă înălțime;
- parcarile, circulațiile pietonale și velo vor fi realizate cu materiale ecologice - piatră naturală, grassbeton sau pietriș, se acceptă punctual suprafețe asfaltate (de dimensiuni reduse);
- construcțiile vor fi direcționate de preferință cu fațadele de acces înspre peisaj, în amplasarea lor luându-se în considerare caracteristicile terenului și legăturile funcționale.

## **2.6 Reguli referitoare la construcții**

### **Amplasare față de aliniamente:**

Se preferă amplasarea liberă a construcțiilor, într-un concept pavilionar, peisager, cu spații libere generoase între clădiri în zonele construibile insulare din interiorul parcelei, marcate pe planșa de reglementări.

### **Indicatori urbanistici, regim de înălțime:**

Zonă destinată pentru servicii turistice (pensiune):

- P.O.T. max. 40%; C.U.T. max. 1,4; regim de înălțime max. D+P+E+M.

### **Înălțimea construcțiilor:**

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

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

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

$H_{max}$  este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse, stabilită pentru fiecare zonă aparte. Astfel:  $H_{max} = 20$  m.

### **Volumetria construcțiilor:**

- Se propun volume simple, unitare.
- Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

### **Fațadele:**

- Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale / pastelate.
- Sunt interzise culorile stridente.



**Acoperișurile:**

- Nu sunt permise lucarnele punctuale (de dimensiuni mici), coșurile de fum metalice lucioase (inox) stridente, străine în context
- Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei,
- Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.

Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- Învelitoare - vezi subcapitolul „Învelitori”.
- pentru acoperiș este obligatorie panta minimă de 45° (acoperișurile vor fi între 45°- 60°). Pe o zonă de max. 20 % din suprafața planului acoperișului general pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fălțuită, care se îmbătrânește frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, aluminiu sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

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

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

**Materiale și finisaje:**

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcții clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică culoare natur.

Nu sunt acceptate:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- vopsirea fațadelor și lazurarea finisajelor în culori stridente
- balustrade sau alte elemente din inox, fier forjat

Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea interioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.

Învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar la terase.

**Învelitori:**

- Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, pentru acoperișul general se permite doar țiglă, preferabil modele tradiționale, culori pastelate, naturale
- Pe porțiuni mici ale acoperișurilor (max. 20% din suprafața totală de acoperiș) se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc), cu montaj fălțuit.
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.
- Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

**2.7 Garduri și împrejuriri:**

Sunt interzise.

## 2.8 Parcaje

Parcarea va fi limitată la strictul necesar (în funcție de numărul de camere) și va fi amplasată lângă drum, în zona de acces, finisat cu dale prefabricate de formă rectangulară, sau piatră naturală așezat în nisip, sau pietriș.

## 2.9 Plantații

Terenul actual este liber de vegetație de creștere medie și mare. Se va acorda o atenție deosebită realizării de plantații și amenajări (gazon, arbuști, plantații joase) cu specii dominante în zonă, dispuse într-o formă cât mai apropiată de cea naturală.

## 2.10 Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

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

- Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate în planul acoperișurilor
- Sunt recomandate coșurile de fum cu formă tradițională, tencuite sau cu țiglă aparentă/finisaj țiglă, sunt interzise coșurile de fum metalice lucioase (inox) stridente, străine în context

## 2.11 Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală – servicii turistice (pensiune) – caracterizată de poziție și reglementări specifice detaliate în Regulamentul P.U.Z.. Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului P.U.Z., conform zonificării și organizării funcționale, cu respectarea zonelor de protecție. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de servicii turistice, agrement și sport.

## 2.12 Restricții:

- Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiilor propuse. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție, activitățile poluante și cele de agricultură.
- Se interzic toate materialele de finisaj stridente, lucioase sau au culoare străină de context, țiglele metalice profilate de orice fel, învelișurile tip plăci ondulate bituminoase sau șindrile bituminoase;

## 3 Zonificarea funcțională

În urma analizării situației existente prezentul PUZ propune reorganizarea funcțională a zonei, prin păstrarea funcțiilor predefinite prin PUG, și anume servicii turistice (pensiune).

## 4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

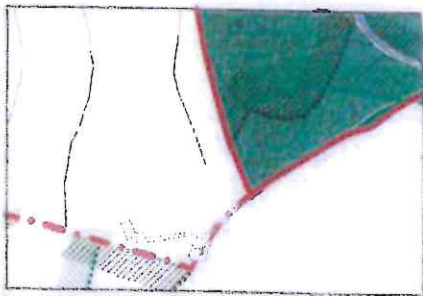
Gheorgheni, august, 2024

Proiect: arh. Köllő Miklós

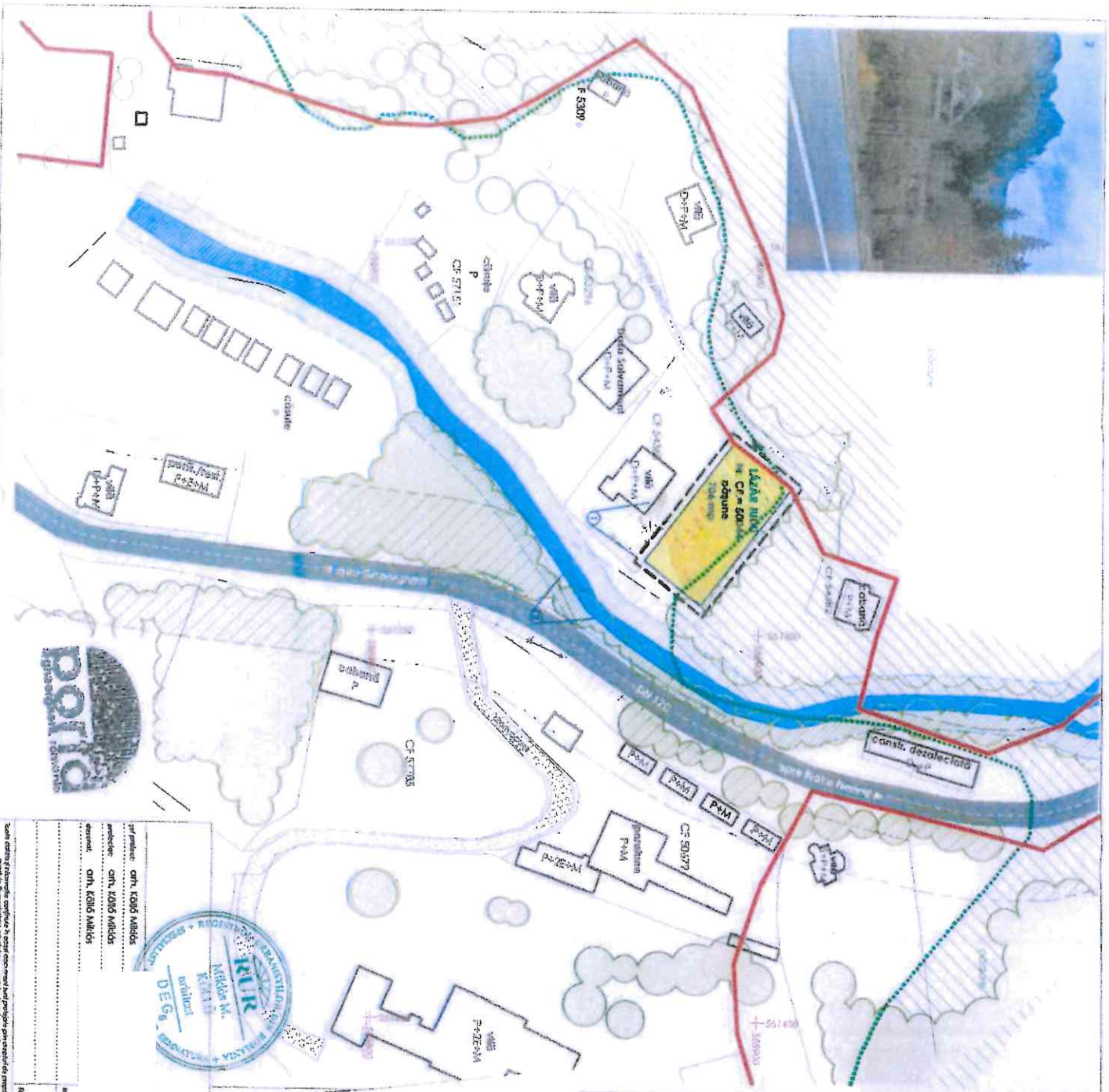












- LEGENDĂ**
- Linia interconstrucții existentă
  - Linia de construcții
  - Linia de construcții
  - Linia de construcții



- ZONIFICARE**
- Zonă de construcții
  - Zonă de construcții
  - Zonă de construcții
  - Zonă de construcții

54368 - Pădure (Sălbă) 1980-02  
 - Pădure (Sălbă) 1980-02  
 53236 - Sălbă 1980-02  
 53026 - Pădure (Sălbă) 1980-02  
 51882 - Pădure (Sălbă) 1980-02  
 - Pădure (Sălbă) 1980-02

ceșcu și cefuși existanți



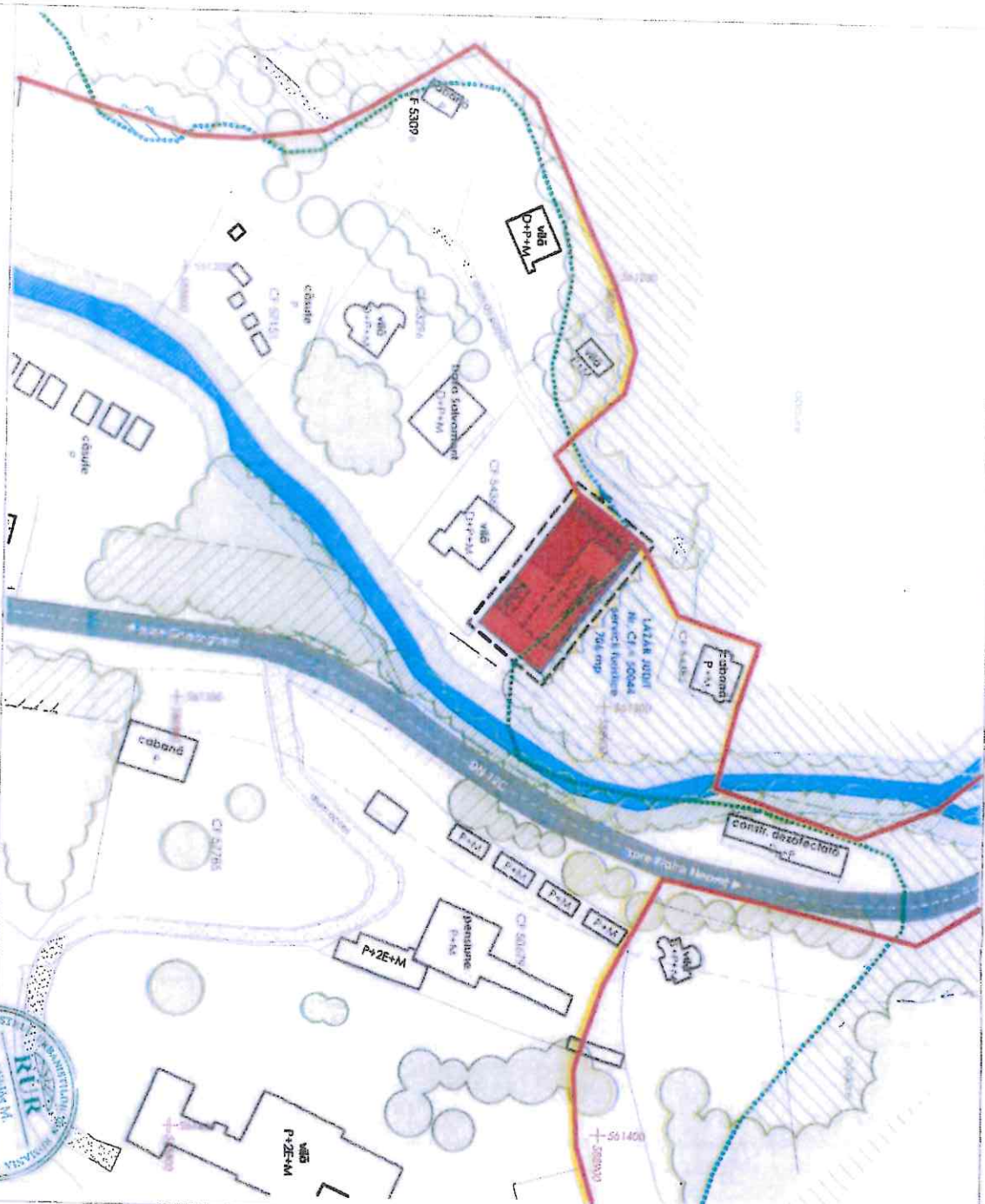
Proiectant: **CONS. KODIA MIBUS**  
 Autor: **CONS. KODIA MIBUS**

Proiectant: **CONS. KODIA MIBUS**  
 Autor: **CONS. KODIA MIBUS**

**SITUATIE EXISTENTA - DISPOZIȚIONALITATE**

Scara: 1:1000  
 Data: 1980-02  
 Proiectant: **CONS. KODIA MIBUS**  
 Autor: **CONS. KODIA MIBUS**





	suprafață existentă	suprafață propusă
Zona cu funcțiune nereglementată, din care:		
Pășuni agricole în întregime	706 mp (100.0%)	0 mp (0.0%)
5. Zona servicii tehnice, teren constructibil, din care:		
Suprafață constructibilă (conform P.O.T.)	0 mp (0.0%)	282 mp (40.0%)
Teren cu ipoteză variă, teren cu oia omologate	0 mp (0.0%)	318 mp (45.0%)
C - Căi de comunicație, din care:		
Zona covoale, porțan	0 mp (0.0%)	106 mp (15.0%)
TOTAL	706 mp (100.0%)	706 mp (100.0%)



CIRCULATING ACCESS

studii cu întoczirea fișierului provizoriu  
sistemului de evaluare a proiectelor (2012-2013)

## ТОПОГРАФИЕ

COOPERATION# SIANBO 71  
 PUEBLO JAPONES  
 CAMINO del RIVER

## VEGETABLE

cuiboa și cuiboași evadieri

- P.O.T. median:	40%
- C.U.T. median:	1,40
- regim de înclina:	D+P+E+M

**Notă:** Zona studiată se află în înregime în arie naturală protejată - ROSCI 0027/Chelle Bicazului-Hărmad

-Parcul Național Cheile Bicazului-Hăgimona

**PORTA GHEORGHIENSIS**

contact: jrd. huyghe, Maa, Ghentbrugse, P.O. 10001010  
 bel: +329244333510 | tel: +3292302000 | e-mail: huyghe@ghentbrugse.be  
 website: www.ghentbrugse.be | www.huyghe.be

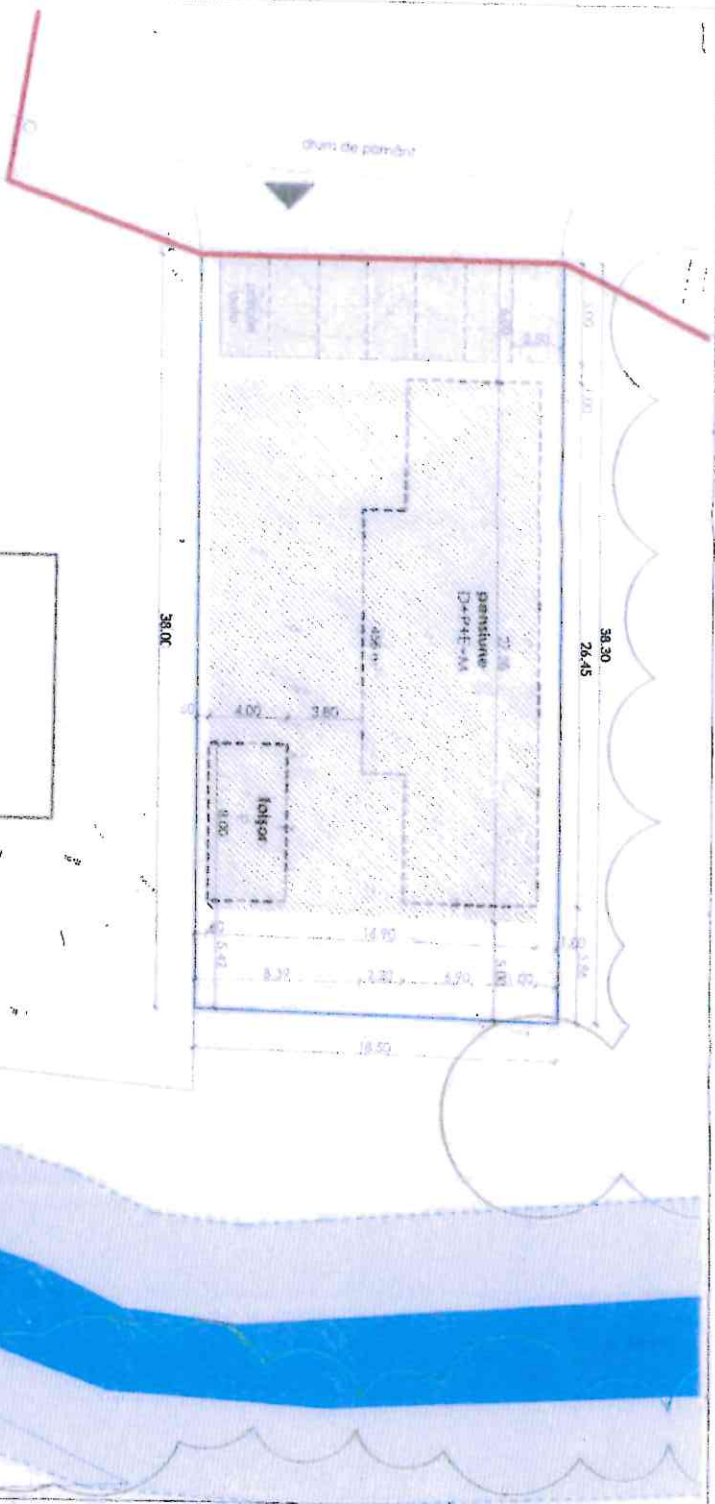
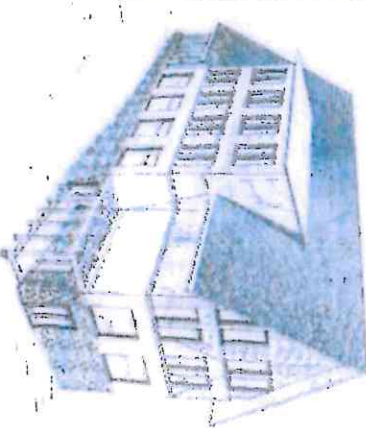
Lórárd Juchá




**P.U.Z. pentru amenajare scop turistic**  
(pensune, buncău)

## SITUAȚIE PROPUSĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

[illegible]



[illegible]




- 



**LINEA**

liniile informaționale sunt:

liniile de proprietate

liniile procese



**CONFIGURARE**

construcțiile esențiale

construcții propriu

suprafețe construite

zările de construcție a curărilor de apă (p. 6)

**CIRCULARE ACCES**

stăruie cu înălțime/înălțime prezente

clăd / porciolă planului propriu

ACCES

**TOPOGRAFIE**

condiționat sistem 70

puncte topografice

cămine de nivel

**WATERFALL**

caracterul și caracterul caracterelor

