

PROIECT NR. P 166,

FAZA PUZ



PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă case de locuit individuale cu
regim redus de înălțime

MIERCUREA CIUC, STR. TANOROK F.N.

intravilan

BENEFICIARI: BENKŐ ISTVÁN, BAKÓ BÉLA,
GALACZI IMRE-ATTILA, GYÖRFFY ZOLTÁN, MIHÁLY
ȘTEFAN, SÜTŐ ISTVÁN



ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708

IBAN: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO33 TREZ 3535 069X XX00 2461 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax:+40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

L I S T Ă D E S E M N Ă T U R I

P R O I E C T N R . P 1 6 6

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – zonă case de locuit individuale cu regim redus de înălțime**
MIERCUREA-CIUC, STR. TANOROK F.N.

Faza: **PUZ**

Inițiator: **MIHÁLY ȘTEFAN**
MIERCUREA-CIUC,
STR. TANOROK NR.69

Proiectant general: **s.c. LARIX STUDIO s.r.l.**
GHEORGHENI, PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.8/A,
COD 535500, JUD. HARGHITA

șef proiect: arh. KÖLLŐ MIKLÓS

proiectat, desenat: arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/11/2007,

cod fiscal: 20442708

IBAN: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO33 TREZ 3535 069X XX00 2461 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax:+40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

B O R D E R O U

P R O I E C T N R . P 1 6 6

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date generale
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- 1. Dispoziții și recomandări generale**
- 2. Regulii de bază privind modul de ocupare a terenurilor**
- 3. Zonificare funcțională**
- 4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale**



ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708

IBAN: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO33 TREZ 3535 069X XX00 2461 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax:+40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

MEMORIU GENERAL

PROIECT NR. P 166

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Scopul P.U.Z:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice a unei zone rezidențiale propuse în continuarea unor P.U.Z.-uri recente, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul. P.U.Z.-ul prezent dă răspunsuri la următoarele probleme:

- rezolvarea parcelării zonei studiate, compuse din cinci terenuri inițiale;
- stabilirea condițiilor de amplasare a locuințelor/anexelor propuse;
- rezolvarea circulației / asigurarea accesului auto și pietonal la fiecare parcelă + o posibilă circulație velo;
- rezolvarea alimentării cu apă;
- rezolvarea canalizării apelor uzate;
- rezolvarea alimentării cu energie electrică.

Caracterul general al zonei

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, adiacent străzii Tanorok, cu folosința actuală de terenuri agricole, iar destinația propusă este cea de zonă rezidențială, în conformitate cu P.U.G. M-Ciuc. Zona - la scară largă - este o zonă în plină dezvoltare, cu obiective cum ar fi baza sportivă FK Csikszereda, Lidl, Kaufland, Dedeman etc. situate la marginea unui cartier de blocuri din perioada socialistă, bordate de zone rezidențiale cu locuințe individuale, dezvoltate după anii 2000, cee-ce îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care vor să se mute din bloc într-o casă cu curte într-o zonă relativ apropiată de centrul orașului. Datorită funcțiunilor diferite susmenționate, caracterul arhitectural general este variat, fără reglementări unitare și o fără o valoare deosebită.

Caracteristicile zonei studiate

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, adiacent străzii Tanorok. Situl este format din 5 loturi, proprietăți a mai mulți proprietari, după cum urmează:

- Györfy Zoltán cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla /coproprietari/ cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla, Sütő István /coproprietari/ cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla, Sütő István /coproprietari/ cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla Sütő István/coproprietari/ cu o parcelă.

Parcelatele studiate cu folosință agricolă (teren arabil), fără arbuști și arbori, propuse spre dezvoltare și extinderea zonei rezidențiale sunt neconstruite. Loturile sunt poziționate pe un teren aproape orizontal, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative.

Cadrul legal

Conform CU nr. 440 din 03. 08. 2023, eliberat de Municipiul Miercurea Ciuc, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului în intravilan, cu destinația „zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime UL1 - conform Regulament Local de Urbanism și P.U.G. aprobat”

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

Amplasamentul format din 5 loturi nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, dincolo de cele precizate mai sus și folosința lor actuală este de teren arabil.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului PUZ și a parcelării reprezentate pe planșa de Reglementări urbanistice, Amenajare; pentru suprafețele studiate se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Harghita, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire,.

Vecinătățile

Construcțiile din zonă pot fi grupate în următoarele categorii:

- cele situate la sud de amplasament sunt în general case de locuit P, P+M construite în ultimele două decenii, cu anexe gospodărești mici, în cadrul unei zone rezidențiale dezvoltate prin P.U.Z.-uri succesive. Aceste P.U.Z.-uri au avut o coerență și o continuitate, astfel rezultatul – deși casele sunt diferite ca și conformare și stil -și în cazul câtorva dintre ele putem să punem sub semnul întrebării calitatea arhitecturală- este o zonă rezidențială liniștită, care începe să prindă o valoare ambientală.
- cele situate la est, pe partea estică a străzii Tanorok sunt șure precedate de grădini agricole;
- la nord și est de amplasament se găsesc terenuri agricole. La nord, dincolo de ogoare, trebuie să remarcăm existența unui țesut rural tradițional, în care au apărut intervenții recente.

Propunerea pe scurt

Pe terenurile studiate din intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, zona Tanorok fn., jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune rezidențială (locuire). Loturile aflate în proprietatea beneficiarilor se vor repara conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu predarea în proprietate publică a zonelor aferente circulațiilor, utilităților tehnico-edilitare și a unui spațiu verde comunitar (parc).

1.2. Obiectul PUZ

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 architectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului architectural, 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 Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

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

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, având destinația de teren agricol (arabil) – prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru locuire rezidențială – Lr, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

1.3. Surse documentare

Certificat de Urbanism nr. 440 din 03. 08. 2023, eliberat de Municipiul Miercurea-Ciuc,

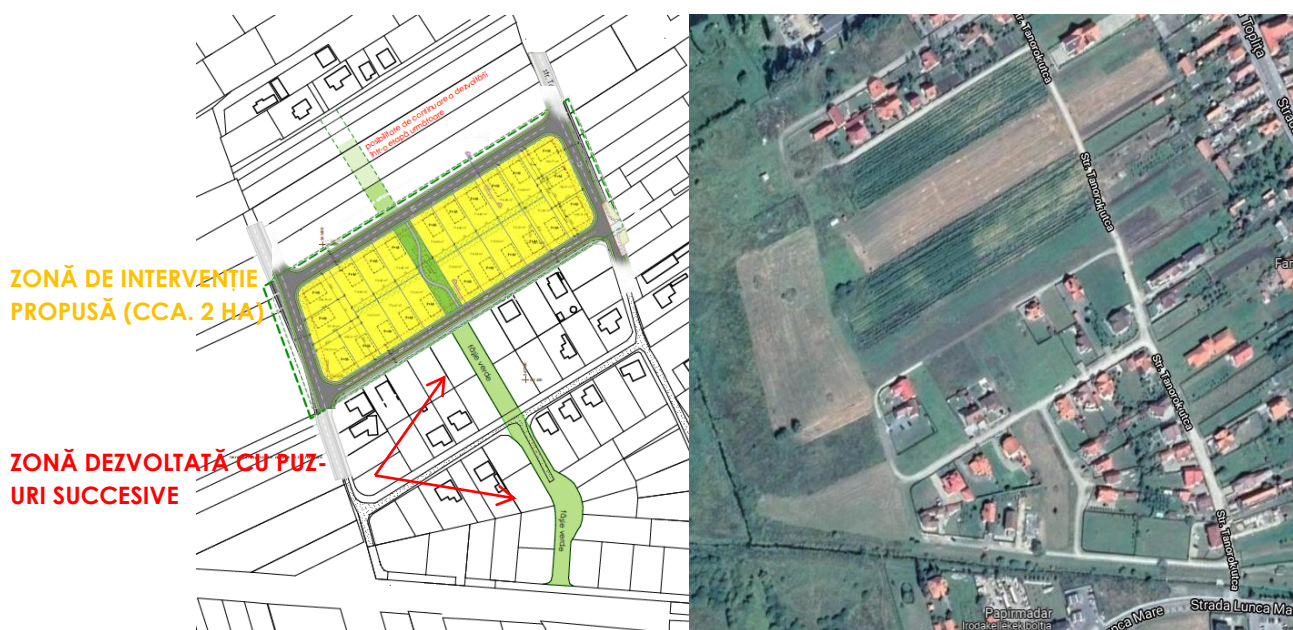
- extras CF nr. 59555, nr. cad. 59555, S= 4800 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, Bakó Béla teren arabil.
- extras CF nr. 59612, nr. cad. 59612, S= 4305 mp (lotul nr. 2), proprietar Györffy Zoltán
- extras CF nr. 57317, nr. cad. 57317, S= 4300 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla, teren arabil.
- extras CF nr. 59446, nr. cad. 59446, S= 3500 mp, proprietari: Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, Bakó Béla, teren arabil,
- extras CF nr. 63860, nr. cad. 63860, S= 3816 mp, proprietari: Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, Bakó Béla, teren arabil,
- ridicare topo (Plan de situație) pusă la dispoziție de Mihály Stefan, executant Antal Levente,
- plan de încadrare în zonă vizat de OCPI Harghita
- Studiu geotehnic – executat de GEOFORAJ SRL
- PUG Miercurea-Ciuc,
- PUZ-uri zone învecinate,
- PUZ-uri anterioare pe amplasamentul vizat de prezentul PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Miercurea-Ciuc se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Prevederile aferente ale RLU pentru zona în cauză UL 1 figurează ca anexe C.U.

Zona este o zonă în plină dezvoltare (cu obiective cum ar fi baza sportivă FK Csíkszereda, Lidl, Kaufland, Dedeman etc. situate la marginea unui cartier de blocuri din perioada socialistă, bordate de zone rezidențiale cu locuințe individuale, dezvoltate după anii 2000). Locuințele individuale au fost realizate în urma unor PUZ-uri succesive, care au avut în vedere dezvoltarea unui spațiu pietonal verde, după schema de mai jos:



Planul Urbanistic Zonal nou propus, corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările PUG și cu normele în vigoare, asigurând continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare ale PUZ-urilor anterioare din vecinătatea sudică.

Loturile sunt amplasate în intravilan, adiacent zonei rezidențiale, fiind accesibile din str. Tanorok, respectiv de un drum de câmp comunal, respectiv prin două străzi ce leagă primele două menționate. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarii loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 2 ha teren amplasat în intravilan, învecinându-se cu terenuri construite în intravilan și terenuri agricole - arabile, neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul juridic:

- terenuri în întravilan, cu folosință de teren arabil

Regimul economic:

- folosință actuală: terenuri libere de construcții;
- destinația: zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime UL1 - conform RLU și PUG aprobat;
- reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de bugetul local.

Regimul tehnic:

- destinația conform PUG aprobat –zonă UL1 / zone de urbanizare cu terenuri agricole sau fără utilizare- ce conform C.U. se va detalia prin PUZ, în corelare și cu prevederile PUZ-urilor adiacente existente;

Astfel, în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform Legii 350/2001, actualizată;

- PUZ-ul se va elabora în corelare și cu prevederile PUZ-urilor adiacente existente;
- se vor include servituțiile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi în mod obligatoriu preluate în PUZ, detaliate și reglementate;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză UL1 anexat spre a fi preluate și detaliate de PUZ, spații verzi, parcuri, drum, rețele, canalizare, pluviale, electric, platformă gunoi, limite PUZ etc.;
- documentația PUZ va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, se va respecta legislația în vigoare, Legea 50/1991 actualizat, Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, RGU nr.525/1996, normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 inclusiv Ghid de aplicare, Regulament Local de Urbanism pentru zona în cauză UL1-anexat.

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

Terenul studiat, format din cinci loturi, are o așezare favorabilă, relativ ușor accesibilă, într-o zonă poziționată adiacent zonei centrale al municipiului, în vecinătatea unor zone rezidențiale. În prezent, lățimea podului de la capătul străzii Tanorok restricționează deocamdată fluxul de circulație.

Aspectul arhitectural al zonelor rezidențiale vecine este variat, dar nu neapărat reprezentativ: construcții moderne, case de locuit,; regim de înălțime general P și P+1 (M), cu diverse anexe gospodărești (garaje, șoproane). Totuși, zona are o valoare ambientală. Pe partea estică a străzii Tanorok găsim gospodării tradiționale, din care – dinspre amplasament- se văd șurile precedate de grădini agricole;

2.3. Elemente ale cadrului natural și altele

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, cu înclinare slabă de la est spre vest, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale, pentru care se va solicita aviz al Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Județului Harghita, pentru realizarea construcțiilor preconizate, respectiv scoaterea terenului necesar pentru construire din circuitul agricol. Nu sunt elemente specifice, ce ar trebui luate în considerare.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un studiu geotehnic, care este anexat. Există studii realizate în lotul parcelelor învecinate, deja reglementate de PUZ-uri anterioare. Conform studiu geotehnic, parcelele sunt construibile și se pot realiza subsoluri.

Circulația

Zona este delimitată de două căi de circulație: str. Tanorok și un drum de câmp paralel cu aceasta, respectiv un alt drum de pământ, „perpendicular”. Este necesară amenajarea căilor de acces de pe str. Tanorok, definirea și rezervarea căilor de acces la terenurile reparcelate, rezervarea terenurilor pentru circulații pietonale și o pistă de biciclete

Ocuparea terenurilor

În prezent în contextul studiat există o tendință de dezvoltare a construcțiilor rezidențiale, însă fără o reglementare generală urbanistică severă. Astfel au apărut în zonă construcții cu un caracter arhitectural variat, fără reglementare unitară și o valoare deosebită. Totuși, respectarea regimului de înălțime, a indicilor și indicatorilor urbanistici fac ca zona să aibă o valoare ambientală

Terenurile propuse spre dezvoltare prin PUZ în prezent sunt terenuri agricole, însă datorită poziției în cadrul localității au un potențial ridicat de valorificare.

Disfuncționalități

- căi de acces neamenajate
- lipsa rețelei tehnico- edilitare unitare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare
- parcelar nefavorabil dezvoltărilor (fâșii agricole înguste)

Avantaje

- posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare
- poziție favorabilă în localitate
- posibilitate de dezvoltare spațială

2.4. Echipare edilitară

În zona studiată nu există utilități, însă există posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă, canalizare, rețeaua electrică și de gaze.

2.5. Probleme de mediu

Terenul nu se află în arii de protecții naturale.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale). În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prabușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

Apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole amlasate la marginea carosabilului și se vor prelua în sistemul de canalizare pluvială la momentul realizării acesteia.

2.6. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința majorității proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru **amenajare zonă destinată pentru locuire rezidențială și organizarea 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:

1. parcelări, zonificare, reglementare urbanistică și organizare funcțională pentru amenajarea zonei destinată funcțiilor de locuire rezidențială;
2. prevederea unui regulament PUZ care să asigure un cadru arhitectural unitar, contextual, de calitate din care să rezulte o identitate aparte a zonei amenajate;
3. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
4. organizarea infrastructurii tehnico/ edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a celor cu interdicție de construire, aliniamentelor față de limite și stradă. 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 identitate, funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activităților propuse într- un cadru de calitate, organizat, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în PUG-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în intravilanul localității cu folosința actuală de teren arabil. Prin cele specificate în CU emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, - ca un acord de principiu - se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru locuire rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea dezvoltă o zonă cu caracter rezidențial. Prin Regulament și planșele PUZ, în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi și specii locale cu creștere medie în zona dintre case și aliniament, vegetație mixtă în zona domeniului public.

Pentru parcări pe domeniul public se prevăd zone de parcare cu grassbeton și se impune păstrarea unui procent de teren cu vegetație (gazon, plantații), pentru păstrarea echilibrului dintre mediul artificial și cel natural.

Prin PUZ se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza prin două străzi secundare ramificate perpendicular din str. Tanorok / respectiv din drumul de pământ paralel cu aceasta. Aceste străzi interioare vor avea lățimea de 12 m, cu o bandă de circulație sens unic (cu lățime de 3m), cu o bandă de parcare(cu lățime de 2,5 m), încorsetate lateral de fâșii de spații verzi / pe ambele laturi (cu lățime de 1 metru) și trotuare pe amândouă laturi de câte 1 m. pe una dintre laturi, pe lângă trotuar este prevăzută și o bandă pt. bicicliști (cu o lățime de 1,5 m.) Suprafețele de rulaj sunt prevăzute cu îmbrăcăminte asfaltică, borduri de piatră sau beton, trotuarele cu pavaje (naturale sau beton), parcările cu grassbeton (înierbat).

Pentru căile de acces din interiorul parcelelor se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indicatori și indici urbanistici

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – **zonă rezidențială cu locuințe individuale** - zonă destinată pentru locuire rezidențială, cu eventuale activități conexe, cum ar fi: servicii (comerț, ateliere, mici manufacturi nepoluante ce nu depășesc scara unei gospodării din zonă și nu produc poluare fonică și vizuală în contextul urbanistic al zonei), circulații și spații verzi, cu încadrarea în intravilanul localității.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiunile de depozitare care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală (locuire). Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a aliniamentelor față de limite și stradă.

Bilanț teritorial comparativ

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
F - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Terenuri agricole aflate în intravilan (arabil)	20721 mp	(100.0%)	0 mp	(0.0%)
Lr - Locuire rezidențială, din care:				
Suprafață constructibilă (conform 35% POT/parcelă)	0 mp	(0.0%)	4884 mp	(23.6%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0.0%)	11396 mp	(55.0%)
P - Spații plantate, din care				
Spațiu verde public	0 mp	(0.0%)	1644 mp	(7.9%)
C - Căi de comunicație, din care:				
Circulație auto / pistă de biciclete	0 mp	(0.0%)	1931 mp	(9.3%)
Circulație pietonală	0 mp	(0.0%)	867 mp	(4.2%)
TOTAL	20721 mp	(100.0%)	20721 mp	(100.0%)

POT: max. 35%; CUT: max 0,6, regim de înălțime max. (S)+P+M

Indicatori și indici urbanistici

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, fiind stabilit pentru fiecare subzonă în parte. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat. Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele PUZ, reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre nord și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile)- pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru locuire sau servicii care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

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

- se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dptv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate;
- se va urmări principiul adaptării la contextul existent – în speță la PUZ-urile din etapele anterioare situate la sud de amplasament (prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici);
- se vor respecta aliniamentele definite;
- clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
- regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din vecinătăți (P+M);
- se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există utilități, dar există posibilitate de racordare la sistemele edilitare de apă potabilă, canalizare, rețeaua electrică și de gaze. Proiectul prevede extinderea rețelelor susmenționate până la zona studiată. Încălzirea construcțiilor se va realiza cu sisteme individuale, centrale termice proprii în rețea închisă. Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rezervarea de suprafețe de teren cu vegetație, păstrând prin regulament suprafețe cu capacitate ridicată de absorbție. Până la realizarea rețelei de canalizare de apă pluvială, apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole și se vor scurge conform pantei naturale actuale, fără schimbarea acesteia.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și fiind transportate la un depozit de deșuri menajere autorizat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico edilitar și realizarea sistemului de circulații / căile interioare de acces. Terenurile studiate au în total o suprafață de 27130 mp, fiind compuse din 5 parcele agricole.

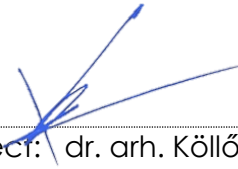
În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători: după parcelare terenurile rezervate construirii vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice beneficiarii PUZ, cu posibilitate de vânzare - cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice. Terenurile rezervate căilor de circulație și spațiului public vor fi predate în domeniul public al municipiului, administrate de Municipiul Miercurea-Ciuc.

3.9. 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 M-Ciuc, 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 2023



șef proiect: dr. arh. Köllő Miklós
Specialist RUR pentru domeniile D, E, G₆



ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708
IBAN: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO33 TREZ 3535 069X XX00 2461 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 📞 +40730118669 ✉ office@larixstudio.ro

REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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 PUZ 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 vecinătăților, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul PUZ 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 Miercurea-Ciuc
- Certificat de Urbanism nr. 440 din 03.08.2023

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Funcțiunile predominante vor fi cele de locuire rezidențială, respectiv amenajările specifice propuse (zona pietonală și pista de biciclete, spațiul verde public).

În organizarea terenurilor s-au delimitat următoarele zone funcționale:

- în zona mediană zona de locuire rezidențială
- spațiu plantat / spațiu verde, în extinderea celor propuse de PUZ-urile anterioare adiacente.

Activitatea de construire pe loturile studiate urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarilor;
- construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă și de limitele terenului;
- se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja căi de circulații interioare de deservire a loturilor propuse 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.

Compatibilitatea funcțiunilor

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii, care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.

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.

Distanțe de protecție

Se vor respecta zonele de protecție și cele cu interdicție de construire.

Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

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

În zona studiată nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistică, nici monumente istorice / ansambluri sau zone construite protejate. Este obligatorie păstrarea unui procent de min. 30% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc) în cazul fiecărei parcele.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Accesul la parcele se va realiza prin două străzi secundare ramificate perpendicular din str. Tanorok, respectiv drumul de pământ actual, paralel cu str. Tanorok. și o rețea de străzi paralele. Străzile vor fi acoperite cu materiale de calitate (asfalt, pavaje din piatră naturală în zona acceselor, unde se întrerupe rândul de parcaje laterale amenajate contextual, cu dale înierbate (grassbeton). Străzile interioare vor avea lățimea de 12 m, cu o bandă de circulație, sens unic (cu lățime de 3m), cu o bandă de parcare (cu lățime de 2,5 m), încorsetate lateral de fâșii de spații verzi / pe ambele laturi (cu lățime de 1 metru) și trotuare pe amândouă laturi de câte 1 m. pe una dintre laturi, pe lângă trotuar este prevăzută și o bandă pt. bicicliști (cu o lățime de 1,5 m.) Suprafețele de rulaj sunt prevăzute cu îmbrăcăminte asfaltică, borduri de piatră sau beton, trotuarele cu pavaje (naturale sau beton), parcurile cu grassbeton (înierbat).

Pentru căile de acces din interiorul parcelelor se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

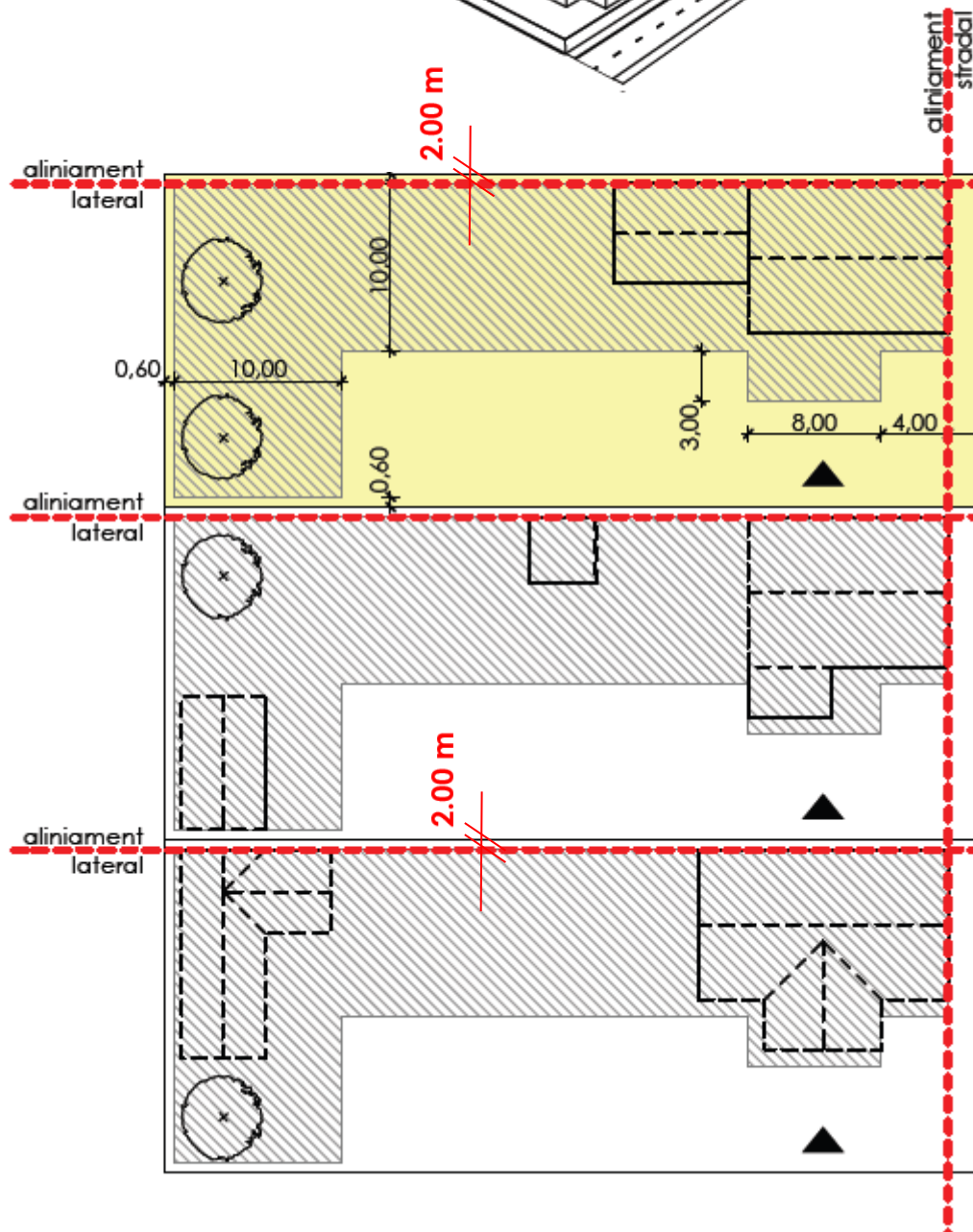
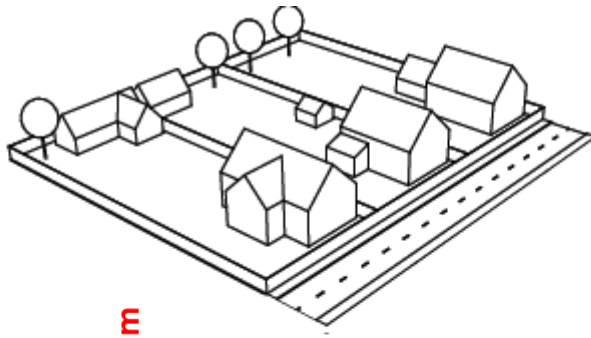
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețelele edilitare municipale.

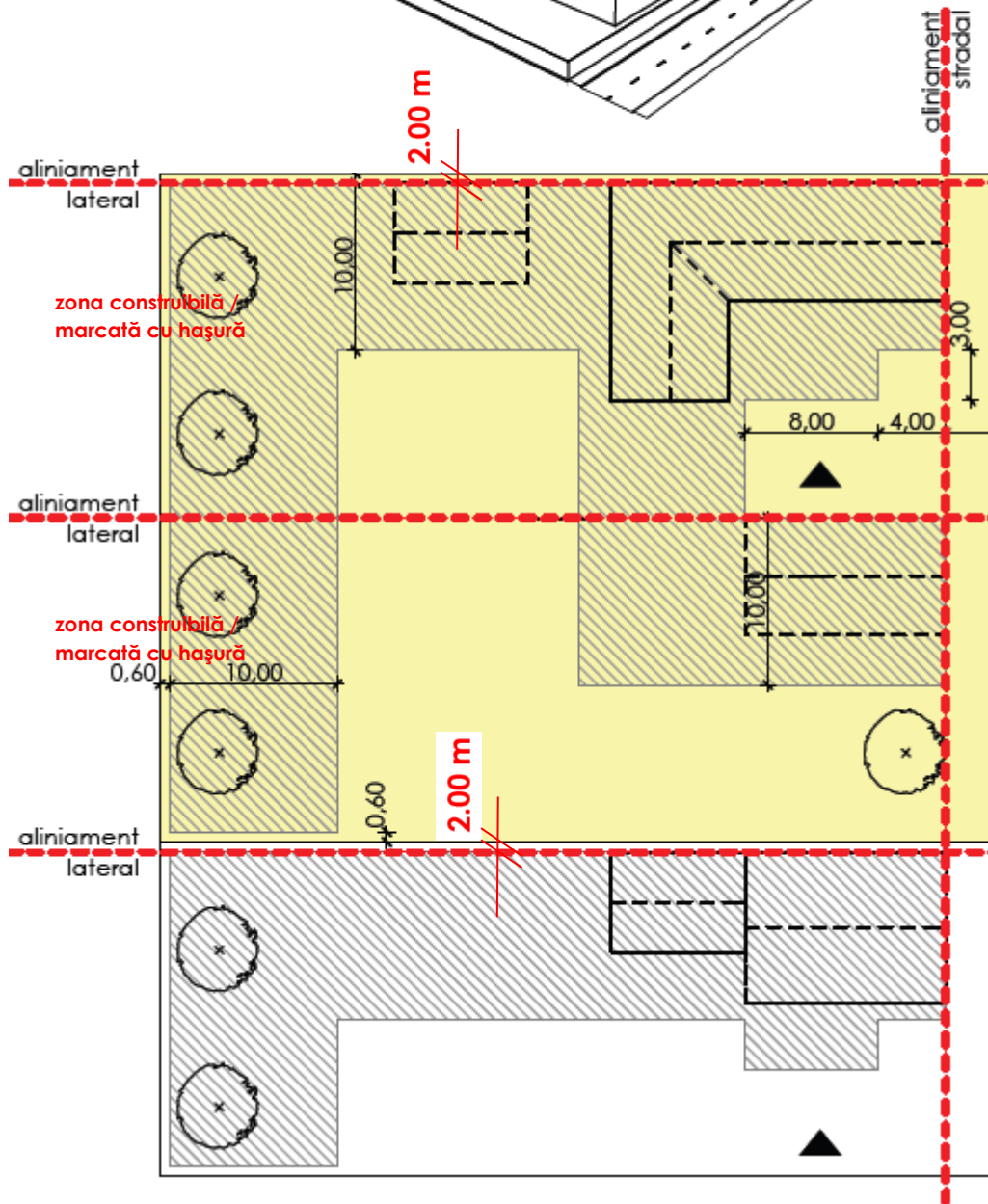
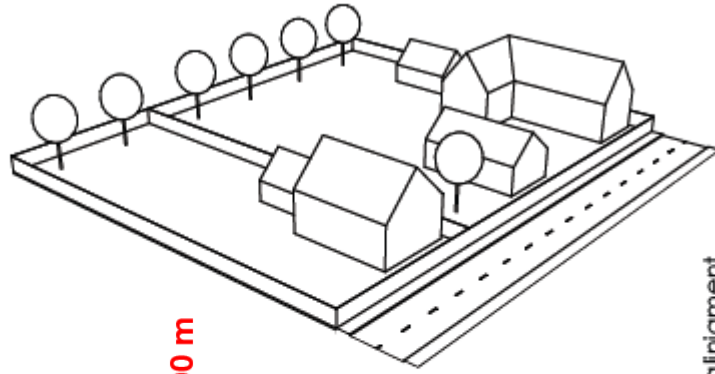
Construibilitatea parcelelor, modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- zonele construibile ale parcelelor sunt identificate prin hașurare pe planșa de Situația propusă / Reglementări Urbanistice;
- **regula tradițională privind amplasarea la picătură a construcțiilor față de limita laterală a tradițională se modifică, în loc de 60 cm va fi 2.00 m, conform Codul Civil.**
- **În cazul anexelor gospodărești, în zona din spate a loturilor, distanța față de aliniamentul lateral se poate reduce la 60 de cm, în cazul acoperișurilor cu două ape, cu coama paralelă cu strada.**
- principiile de construibilitate sunt ilustrate mai jos:

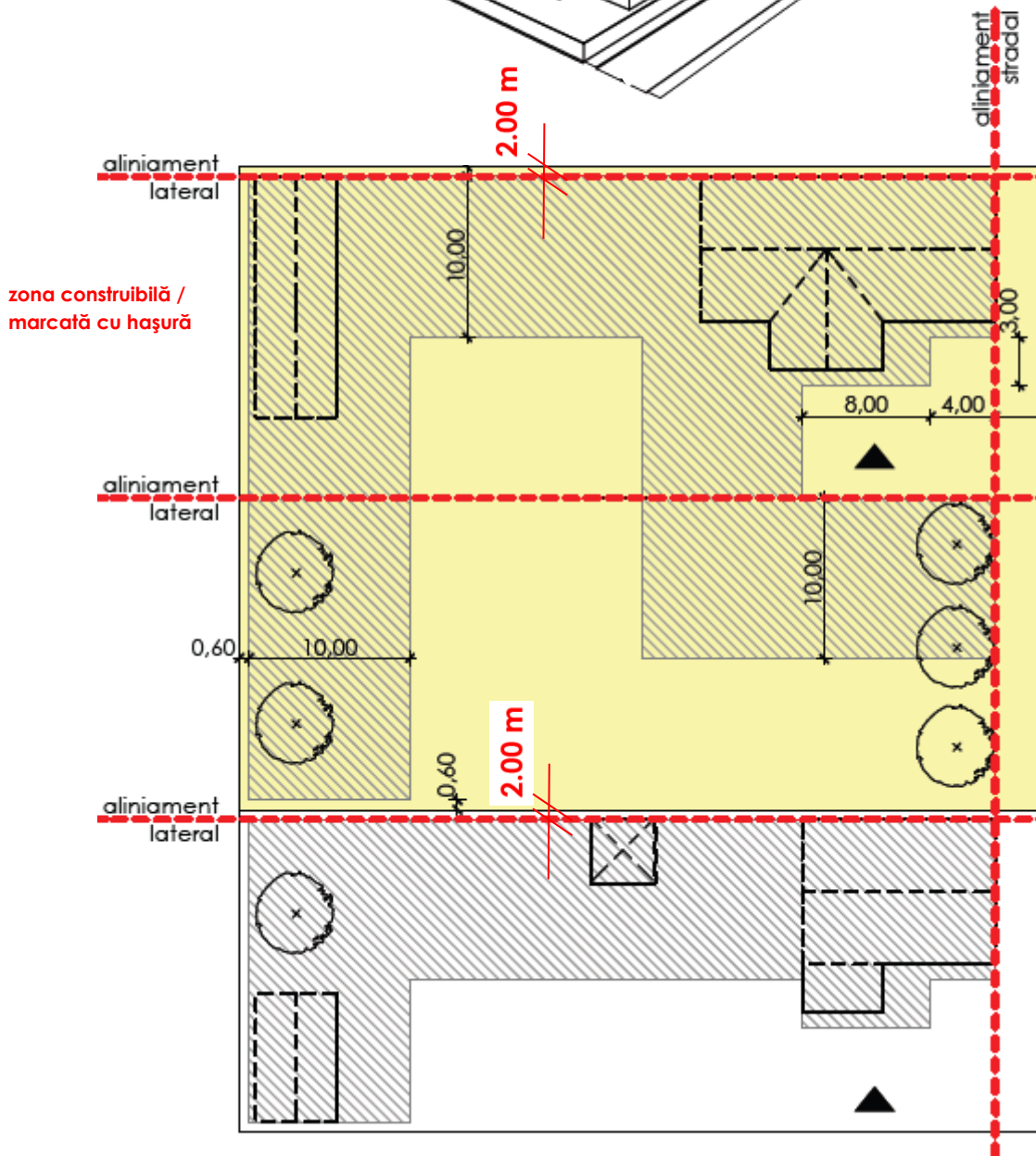
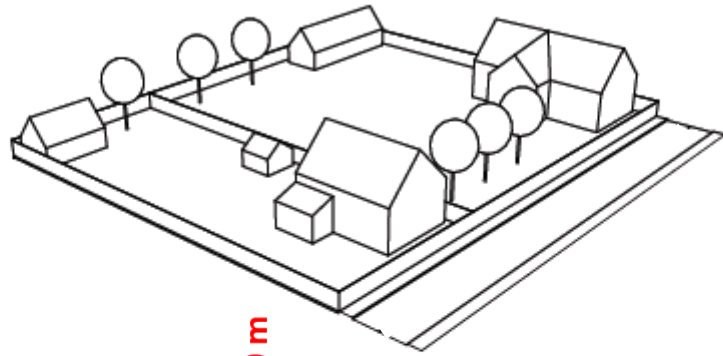
VARIANTA 1



VARIANTA 2.



VARIANTA 3.



- porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau accese amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înnierbat natural (gazon) și vegetație plantată, amenajându-se pentru parcări, circulații pietonale - pavate cu piatră naturală sau grassbeton
- construcțiile vor fi direcționate de preferință aproximativ est-vest / adaptat la parcelar, cu fațadele de acces pe latura sudică/nordică și funcțiunile principale spre sud, est și vest, asigurând o însorire cât mai optimă funcțiunilor principale, în amplasarea lor luându-se în considerare caracteristicile terenului și legăturile funcționale.

Reguli referitoare la construcții

- amplasare față de aliniamente:

prin PUZ s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții.

Față de limita de proprietate dinspre stradă, construcțiile vor fi retrase cu 5 m. Acest alinament este obligatoriu, nu se admite abateri, retrageri mai mari. În cazul alipirii unor parcele aliniamentul se va marca prin plantarea de arbuști în linia acestuia sau prin amplasarea unei anexe în această linie, preluând reglementările referitoare la construcții.

În cazul a două parcele aflate la colțul N-V și N-E, aliniamentul de 5 m se va respecta față de ambele străzi cu care se învecinează lotul.

- indicatori urbanistici, regim de înălțime:

POT max. 35 %

CUT max. 0,6

regim de înălțime max. (S)+P+M

- înălțimea construcțiilor:

Se va respecta regimul de înălțime prescris prin PUZ. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

Înălțimea minimă a soclurilor va fi de 0,5 m, înălțimea maximă 1 m.

Nu este permisă realizarea de rampe de acces dinspre stradă la spații de la subsol/demisol (garaje), vizibile din stradă.

- H max. este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse, cu excepția coșurilor de fum), stabilită pentru fiecare zonă aparte. Astfel pentru această zonă propunem H max. = 9 m.
- H streșină / cornișă este o înălțime recomandată (+/- 20 cm), stabilită pentru această zonă la H s. = 3 m. Această valoare este valabilă pentru zona dinspre stradă, în interiorul loturilor se acceptă modificarea .

Pentru proiectele care nu respectă prevederile de mai sus, precizate la cele trei capitole anterioare, nu se eliberează autorizația de construire (A.C.) În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine – dacă este cazul - (situația existentă și situația propusă) precum fațadele de vis-à-vis, și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate (H max., H min., H s.).

Pentru clădirile realizate care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților, reprezentând o abatere de la proiectul aprobat (vizat spre neschimbare în cadrul A.C.) nu se pot autoriza lucrări de intrare în legalitate. În caz de construcții realizate fără A.C. se admite intrarea în legalitate, doar în cazul în care construcția realizată respectă toate prevederile prezentului regulament.

▪ volumetria:

Se propun volume tradiționale, cu acoperiș șarpantă. Se recomandă iluminarea mansardei prin timpanele de la capătul construcțiilor (dinspre stradă, respectiv de pe fațada opusă dinspre curte) sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperișului” pentru a câștiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură:

- suprafețele însumate ale lucarnelor/acoperișurilor cu o pantă mai redusă, decât panta acoperișului nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ fațadele:

Se va asigura coerența stradală în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. Astfel se va respecta regimul de înălțime (înălțimea maximă și înălțimea la streășină). Se va respecta regimului de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul spre stradă nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri. Se interzic balcoanele sau terasele. Sunt permise balcoane franțuzești, în planul fațadei. Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, culori tradiționale / pastelate. Sunt interzise culorile stridente.

▪ acoperișurile:

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. Sunt permise doar acoperișurile drepte, coama acoperișurilor principale va fi perpendiculară pe linia străzii; panta minimă va fi de 35 grade. Nu sunt permise coșurile de fum metalice. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent și prin învelitoare (vezi capitolul învelitori). În acest sens este obligatorie panta minimă de 35°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fălțuită, care se îmbătrânește frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător).

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. Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei. Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.). 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,
- corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- materiale și finisaje:

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică (fără efect negativ asupra mediului) în culori naturale, este recomandat modelul tradițional, cu solzi.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli văruițe, vopsite;
 - uși și ferestre din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Sunt interzise tâmplăriile din PVC de culoare albă sau alte culori, cu excepția celor care imită lemnul (în coluare și textură).

Important: pentru păstrarea parametrilor ambientale pe lângă obligativitățile prescrise de lege, următoarele lucrări de întreținere / intervenții ulterioare necesită autorizație de construire:

- placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;
- revopsirea fațadei, în culori stridente;
- schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;
- schimbarea învelitorii, dacă se schimbă materialul și culoarea învelitorii;
- firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;

Nu sunt acceptate:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- finisaje lazurate în culori stridente;
- tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente din inox, fier forjat.

- Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea posterioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.
- Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

- învelitori:

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se permite doar țiglă ceramică (de preferință tip solzi), culori pastelate, naturale. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru 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. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

▪ garduri și împrejurimi:

Împrejuririle vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple; înălțimea maximă va fi de 1.60 m. Sunt interzise elementele din fier forjat, elementele metalice simple se vor combina cu lemn. Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional. Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente. Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

▪ parcaje:

Pe străzile propuse se prevăd zone de parcare cu grassbeton, iar în interiorul parcelelor se impune păstrarea unui procent de teren cu vegetație (gazon, plantații), pentru păstrarea echilibrului dintre mediul artificial și cel natural. Autorizarea executării construcțiilor care, prin funcțiune, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire. Parcajele aferente acestor funcțiuni complementare se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U. În cazul imposibilității tehnice a asigurării (în interiorul parcelei) a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- În zonele de funcțiuni complementare se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

▪ - spații verzi:

Prin prezentul regulament și planșele PUZ, se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi și specii locale cu creștere medie în zona rezidențială, specii de rășinoase și vegetație mixtă în zona parcului public. Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public (în special dealungul cursurilor de apă), cât și pe proprietatea persoanelor private. În acest sens:

- Autorizația de construire va conține obligația creerii de spații plantate, în cazul fiecărei parcele. Se recomandă plantarea unor specii locale, pomi fructiferi etc. Distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 3 m.

- Prin Hotărâre a Consiliului Local, vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată în zonă, iar în cazul tăierilor întemeiate, se vor planta 6 arbori în locul arborelui tăiat, în zona desemnată de Primărie.
- Prin PUZ este delimitată o suprafață de teren cu funcțiune de spațiu verde, parc, teren de joacă, zonă de agrement, cu predarea lui în domeniul public.

Se recomandă înființarea unei asociații de locatari care să se implice direct în amenajarea și administrarea zonei, menținerea și îngrijirea acestuia.

Se recomandă plantarea unor specii locale, pomi fructiferi etc.

- 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 crează 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, tuburile solare sunt permise doar la nivelul solului.

La coșurile de fum sunt permise doar cele cu formă tradițională, tencuite sau cu țiglă aparentă/finisaj țiglă, sunt interzise coșurile de fum metalice

Zonificarea funcțională

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei studiate din terenuri agricole arabile în zonă destinată pentru locuire rezidențială, cu funcțiuni complementare de servicii (comerț, ateliere, mici manufacturi nepoluante), circulații și spații verzi, cu încadrarea în intravilanul localității.

Important: pentru alte funcțiuni, decât locuirea, este nevoie de acordul scris al vecinilor imediați (în stânga și în dreapta parcelei), cât și a celor situate peste drum, vizavi.

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 2023

șef proiect: dr. arh. Köllő Miklós
Specialist RUR pentru domeniile D, E, G₆