

Beneficiar: **sc GRANTILLA-MEZ TOURS srl**
sat Joseni, com, Joseni, nr. 75, jud. Harghita

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AGROPENSIUNE

Extravilan com. Joseni, zona Baricz kanyar

Proiect nr. 479, Faza P.U.Z.

Proiectul se va depune spre cerere de finanțare în cadrul Programului Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) 2014-2020, Măsura 6 – Dezvoltarea exploatațiilor și întreprinderilor; Submăsura 6.4 – Investiții în crearea și dezvoltarea de activități neagricole

BIROU . DE . ARHITECTURA . URBANISM . RESTAURARE

JUDETUL . HARGHITA . 535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A .
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: 22841209;

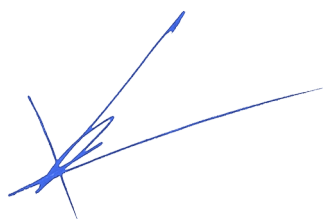
CONT NR. RO 90BTRLO21O12O2F26819XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI

TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0730 .118 .669 ; 0742 .010.144 office@larixstudio.ro.



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiect nr.: 479
Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU AGROPENSIUNE
în com. Joseni, extravilan, jud. Harghita
Faza: P.U.Z.
Proprietar: sc GRANTILLA-MEZ TOURS srl
sat Joseni, com. Joseni nr. 75, jud. Harghita
Proiectant general: s.c. LARIX STUDIO s.r.l. cu sediul în mun. Gheorgheni,
piața Libertății, nr. 8/A, cod 535500, jud. Harghita



șef proiect:
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS



proiectat:
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



desenat:
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



manager proiect:
-arh. MADARAS PÉTER

BORDEROU

A) CONȚINUTUL MEMORIULUI 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

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

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

A). MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunile propuse de servicii (**pensiune agroturistică**) 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 contextul.

Zona studiată cuprinde terenuri în extravilan, este poziționată în partea vestică a teritoriului administrativ al comunei Joseni, la poalele munților Bucin, în zona „Baricz kanyar” învecinându-se cu terenuri agricole (fânețe) și terenuri împădurite în extravilan. Zona - la scară largă - are un potențial de dezvoltare sporit datorită poziției favorabile periferice și accesului la DN13B, existând numeroase case de vacanță, vile și pensiuni turistice, pârtii de schi și alte facilități de turism.

Situl este format din două loturi, proprietatea persoanelor fizice Székely József și Székely Mária, este amplasat adiacent unui drum forestier (vechiul drum al sării care lega localitățile Borzont și Praid), pe teren existând mai multe construcții: o casă de vacanță (casă de cosași), șură și adăpost pentru animale - un sălaș de vară în timpul activității de cosire. Terenul este traversat de pârâul Borzont.

Beneficiarul este sc Grantilla-Mez Tours srl, prin contract de suprafață.

Conform C.U. nr. 60 din 26.04.2016, eliberat de Consiliul Județean Harghita, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al comunei în extravilan.

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.

În cadrul investiției este preconizată realizarea unei pensiuni agroturistice prin accesarea unor fonduri din Programul Național de Dezvoltare Rurală, Măsura 6.4.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, categoria de folosință actuală este de fâneață și curți cu construcții (zona casei de vacanță). Loturile sunt poziționate pe un teren cu relief montan, de vale, cu înclinare spre pârâul Borzont și în direcția estică. Vegetația este variată, preponderent joasă (fâneață) cu tufișuri lângă cursul de apă și câțiva brazi.

Construcția propusă vor fi amplasată conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 02 - SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru proiectul faza PUZ se vor solicita avizele cerute în Certificatul de Urbanism, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire.

1.2. Obiectul P.U.Z.

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 proprietarilor terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni:
 - servicii (pensiune agroturistică);
- 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 extravilanul comunei Joseni, având destinația de teren agricol (fâneată) – prin P.U.Z. se propune încadrarea în intravilan, schimbarea categoriei de folosință pentru o parcelă în zonă destinată pentru servicii **S** (pensiune agroturistică), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților. Pe cealaltă parcelă se vor păstra categoriile de folosință (fâneată și curți cu construcții).

1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 60 din 26.04.2016, eliberat de Cons. Jud. Harghita;
- extras CF nr. 52821, nr. cad. 52821, S= 4326 mp;
- extras CF nr. 52822, nr. cad. 52822, S= 4410 mp;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de s.c. Geoservice s.r.l.;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. com. Joseni
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al com. Joseni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este în extravilan și se învecinează cu terenuri agricole (fânețe) în extravilan. Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

Lotul este amplasat în afara localității, la o distanță de cca. 200 m de DN13B (Gheorgheni-Praid), într-o zonă în plină dezvoltare. Zona „Baricz kanyar” tradițional era o zonă cu sălașuri de vară pentru locuitorii din Borzont și Joseni – odată cu schimbările sociale și modernizarea agriculturii aceste sălașuri sunt transformate în case de vacanță, vile, pensiuni turistice, în ultimii 20 de ani (în special după modernizarea drumului național) zona căpătând un caracter de agrement și servicii turistice.

Situl este accesibil printr-un drum forestier pietruit, ramificat din drumul național. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 0,87 ha teren extravilan amplasat în extravilanul com. Joseni, învecinându-se cu terenuri agricole - fânețe, neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul economic, tehnic, juridic:

- folosința actuală: fâneată;
- destinația conform P.U.G. aprobat: teren în extravilan;
- 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.
- propus: P.O.T., C.U.T. – se vor stabili prin P.U.Z.;

- regimul de aliniere a terenului față de drumuri – se va stabili prin P.U.Z.;
- retragerile față de proprietățile vecine – se vor stabili prin P.U.Z. conform Codului Civil, Inspectoratul pentru situații de urgență;
- conform P.U.G. și R.L.U. asupra terenului situat în extravilan nu este instituit regim urbanistic special;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;
- echiparea cu utilități : în zonă nu există rețele edilitare racordate la sistemele centralizate. Beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual (...)
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extras CF nr. 52821, nr. cad. 52821, S= 4326 mp; extras CF nr. 52822, nr. cad. 52822, S= 4410 mp;
- natura proprietății: proprietate privată - Székely József și Székely Mária;
- 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 două loturi, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică vestică a localității, în zona „Baricz kanyar”, în vecinătatea a două trupuri de intravilan.

Distanțe față de:

- limita intravilanului și limita construită a com. Joseni: cca. 4,5 km spre est;
- limita trup intravilan: cca. 200 m spre nord;
- DN13B (Gheorgheni - Praid): 200 m.

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de terenuri libere de construcții. Construcțiile existente mai îndepărtate au caracter arhitectural variat: construcții tradiționale (case de cosaș, șure, grajduri) și moderne, case de vacanță, vile, pensiuni; regim de înălțime general P și P+1 (M).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, în vale, cu înclinare de la vest spre est, 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.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Studiul este în fază de lucru.

2.4. Circulația

Parcela se situează adiacent unui drum forestier pietruit, ramificat din DN13B, accesul carosabil fiind asigurat de pe acesta. În interiorul lotului există o cale de acces pietruită, în stare bună și un pod peste pârâul Borzont.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință parțial agricolă (fâneață), parțial curte cu construcții care deservește activitățile de pe teren (casă de cosaș, șură, adăpost pentru animale)

- disfuncționalități

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

- avantaje

- drum de acces cu îmbrăcăminte definitivă;
- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN13B;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată nu există dotări tehnico-edilitare și nici prevederi de investiții în vederea prelungirii sistemelor comunale. Pe teren există o captare din izvor, alimentarea cu apă se va rezolva din această sursă. Pentru canalizare se va adopta soluția unui sistem propriu, cu bazin vidanjabil.

2.7. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSPA 0033 - Depresiunea și Munții Giurgeului, la o distanță de aprox. 160 m de aceasta.

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 sau în zonă nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în prezent folosință de teren agricol - fâneață

În activitățile de servicii și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă se va realiza din sursă captată, iar canalizarea se va racorda la un bazin vidanjabil etanșeizat. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor scurge în pârâul Borzont.

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 optează pentru **amenejare zonă destinată pentru servicii 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. zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă destinată pentru servicii (pensiune agroturistică);
2. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
3. organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcția și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonei de protecție a apei, retras față de drum.

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

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în P.U.G.-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în extravilanul localității cu folosința actuală de fâneață. Prin cele specificate în C.U. emis de Cons. Jud. Harghita – 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 servicii, cu introducerea terenului în intravilan.

Este de menționat că noul Plan Urbanistic General al comunei este în curs de elaborare, în care zona „Baricz kanyar” este cuprinsă în extinderea intravilanului ca zonă cu funcțiune mixtă, spații plantate, agrement sport și servicii aferente acestor activități.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Datorită situației în contextul natural se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil va fi asigurat de pe drumul forestier pietruit, ramificat din DN13B.

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere aferente drumului forestier.

În interiorul lotului se propun căi de circulație pietonală și de serviciu (alei, cărări). Lângă construcție, adiacent drumului se va realiza o parcare pietruită pentru cca. 4 vehicule.

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

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea parțială a funcțiunii predominante a zonei, în zonă destinată pentru servicii – **S** – (pensiune agroturistică), cu încadrarea în intravilanul localității.

Prin proiect se preconizează realizarea unei singure construcții, cu regim de înălțime (D+P+M), cu amenajările aferente. Construcția va avea caracter definitiv.

Amplasarea construcției se va face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a pârâului.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV				
Zonificare funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
	[m²]	[%]	[m²]	[%]
Zonă cu funcțiune nereglementată				
Fânețe aflate în extravilan	7208	82,5%	-	-
Curți construcții aflate în extravilan	902,24	10,3%		
Ape	404	4,6%		
S- Zonă servicii				
Teren construibil din care:				
Suprafață construibilă	-	-	544,09	6,2%
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	-	-	2458,1	28,1%
Lr – Curți construcții (casă de vacanță)	-	-	902,24	10,3%
F - Fânețe	-	-	4155,81	47,6%
C – Căi de comunicație	221,76	2,50%	271,76	3,1%
TOTAL	8736	100,0%	8736	100%

P.O.T. = 10%

C.U.T. = 0,2

Regim de înălțime = D+P+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 10%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,2.

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.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre sud, vest și est, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri fânețe) – pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru agrement, sport, sau servicii aferente acestor funcțiuni, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

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

1. Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
2. Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
3. Se vor respecta aliniamentele definite, în special cel față de drum;
4. Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
5. Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
6. Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există utilități și posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă potabilă, canalizare sau rețeaua electrică. Pe baza informațiilor primite de la organele competente ale administrației publice locale, la această oră nu există prevederi de investiții - nici pe termen lung privind prelungirea acestor sisteme.

Alimentarea cu apă se va realiza din sursă proprie (izvor captat).

Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la bazin vidanjabil etanșeizat, care se va vidanța periodic pe bază de contract, materialul fiind transportat la stația de epurare a localității.

Încălzirea se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică se va rezolva local, cu generator.

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 deșeurii menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și modernizarea sistemului de circulații.

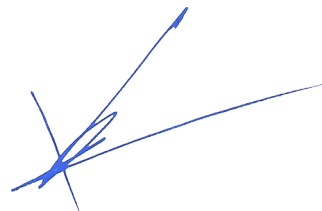
În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenului total cu împrejurimi ușoare din materiale naturale sau gard viu. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

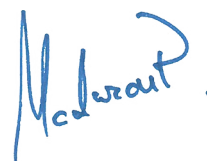
Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, 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,
octombrie 2016

Șef Proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: manager proiect Madaras Péter



B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. Dispoziții și recomandări generale

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

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

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al comunei Joseni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 60 din 26.05.2016.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Funcțiunea predominantă va fi cea de servicii (pensiune agroturistică) și amenajările specifice activității (parcare).

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

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

Autorizarea construcției și a lucrărilor de amenajare urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

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

Pe lotul amenajat se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- **pensiune agroturistică**, cu spații tehnice la demisol, spații de cazare și deservire la parter și mansardă. Clădirea va fi amplasată în zona frontală a lotului, aciacent drumului forestier, direcționată est-vest, cu acces pietonal pe fațada nordică;
- **parcare pietruită**
- **alei pietonale;**
- **zonă verde amenajată;**

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 circulații pietonale - alei pavate cu piatră naturală și gazon;

- **Coeficientul de ocupare a terenului (P.O.T) nu va depăși max. 10%**
- **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de maxim la 0,2**

Categoriile de materiale de construcții:

- se permite utilizarea numai a **materialelor de construcții clasice și naturale**, în culori naturale în armonie cu peisajul;
- pentru toate clădirile se vor utiliza, de preferință finisaje clasice, tencuială, lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori de tip țiglă ceramică (fără efect negativ asupra mediului). În cazul unor lucarne sau zone cu pantă mică se permite utilizarea se tablă metalică în formă fălțuită (se recomandă tablă de zinc, aluminiu prepatinat) într-o pondere de max. 10% din suprafața acoperișului;

Plantații:

- în zona adiacentă drumului și căii de acces – gazon decorativ, vegetație ornamentală;
- 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.

Restricții:

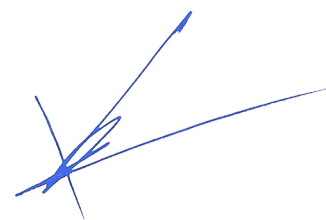
- se interzic învelitorile de tip ondulate, cele din tablă metalică zincată și țiglele metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.
- se interzice orice activitate industrială, de producție sau de natură poluantă
- zona de protecție a pârâului se va lăsa liberă de orice intervenție

3. Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune încadrarea zonei studiate în intravilanul localității, schimbarea funcțiunii parcelei dintre drum și pârâu în – **zona S** –, zonă destinată pentru servicii . Cealaltă parcelă își va păstra categoria de folosință (fâneată și curți cu construcții).

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,
octombrie 2016

Șef Proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: arh. Györfy László-Miklós