



HOTĂRÂREA Nr. 62/2023

pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) – „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE” în comuna Ditrău, str. Mureșului nr. 123, jud. Harghita, beneficiar Bakos Adorján, precum și a Regulamentului aferent acestuia

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară la data de 30 august 2023,

Având în vedere:

- Cererea numitului Bakos Adorján, cu domiciliul în com. Remetea, str. Csutakfalva nr. 96, jud. Harghita, înregistrată sub nr. 4022/2023 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unei spălătorii auto;
 - Referatul de aprobare nr. 4452/2023 înaintat de primarul comunei Ditrău, în calitate de inițiator;
 - Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Ditrău, aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr. 24/2019;
 - Documentația și Proiect P.U.Z. nr. 636/2022 și Regulamentul aferent, pentru suprafața de 3009 mp, înscrisă în C.F. nr. 51866 Ditrău, nr. cad. 51866 întocmită în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 de către S.C. Larix Studio S.R.L. Gheorgheni;
 - Certificatul de Urbanism nr. 2 din 20.01.2022 emis de Primarul comunei Ditrău, cu valabilitate până în 20.01.2024 precum și Avizul prealabil de oportunitate nr. 1/2023;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 3441 din 06.06.2023 privind consultarea publică a proiectului „Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia pentru suprafața de 3009 mp, din comuna Ditrău, str. Mureșului nr. 123, elaborat cu scopul << CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE >>
 - prevederile art. 56, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
 - prevederile art. 18, ale art. 30, alin. (2) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de specialitate nr. 4453/2023, înaintat de Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului, achiziții publice.
 - Avizul Comisiei pentru activități de urbanism, amenajarea teritoriului, agricultură;
 - Prevederile art. 21, alin. (6), lit. c) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, aprobat prin Hotărârea nr. 50/2020;
 - 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,
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) elaborat pentru suprafața de 3009 mp, cu scopul „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE” în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, jud. Harghita, C.F. nr. 551866 Ditrău, nr. cadastral: 51866, beneficiar Bakos Adorján, precum și a Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, conform anexei la prezenta hotărâre;

Art. 2. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art. 1 se stabilește la 5 ani de la data aprobării acestuia.

Art. 3. Prezenta se aduce la cunoștință publică, se comunică solicitantului, Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, achiziții publice, O.C.P.I. Harghita, Arhitectului Șef din cadrul Consiliului Județean Harghita precum și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Art. 4. Cu aducere la îndeplinire a prezentei se însărcinează primarul comunei și inspectorul din cadrul Compartimentului urbanism și amenajare a teritoriului, achiziții publice.

Ditrău, 30 august 2023

Președintele ședinței

Biro Andrei



Contrasemnează

Secretarul general al comunei

Bajkó Károly

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎ /fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

Beneficiar:

Bakos Adorján

Adresă beneficiar:

str. Csutakfalva, nr. 96, com. Remetea, jud. Harghita

Amplasament:

str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Listă semnături

Beneficiar:	Bakos Adorján
Adresă beneficiar:	str. Csutakfalva, nr. 96, com. Remetea, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire spălătorie auto Self Service
Amplasament:	str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 636
Data proiectului:	noiembrie, 2022
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect, proiectat arh. Köllő Miklós



proiectat arh. Györfy László-Miklós

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Borderou

Beneficiar:	Bakos Adorján
Adresă beneficiar:	str. Csutakfalva, nr. 96, com. Remetea, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire spălătorie auto Self Service
Amplasament:	str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 636
Data proiectului:	noiembrie, 2022
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio 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
- Avize și acorduri obținute
- Extras de carte funciară
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

2. Piese desenate

- 00 Plan de încadrare
- 01 Situația existentă
- 02 Situație propusă / reglementări urbanistice
- 03 Proprietatea terenurilor
- 04 Reglementări tehnico-edilitare

ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA HR NR 523247

IDENTITY
CARD

CNP 1980211191272

B5Y8Q

Numero/Nom/Last name

RAKOS

BAKOS

Prénome/Prename/First name

ADORJÁN

ADURDAN
Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc. nascita/Lieu de naissance/Place of birth

Jud. HR Mun. Gheorgheni

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. HR Sat. Remetea (Com. Remetea)

Str. Csutakfalva nr. 96.

Str. CSUTAK Talva III.2
 Email: do/Deliveroo.org/Issued by

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCL ER Gheorgheni

Valabillitate/Validite/Validity

11.02.16-11.02.2023

379 HR

IDROUBAKOS<<ADORJAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<

HR523247<9ROU9802115M23021111912725

ROMÂNIA
Județul Harghita
Comuna Ditrău
PRIMAR
Nr. 7656 din 22.12.2021

**CERTIFICAT DE URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT**

Nr. 2 din 20.01.2022

În scopul: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE**

Ca urmare a cererii adresate de **BAKOS ADORJÁN**, CNP 1980211191272 reprezentant al -, cu domiciliul/ sediul în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna Remetea satul -, cod poștal 537250 str. Csutakfalva , nr. 96, bl. sc. , et., ap., telefon/fax: 0747 721 002 e-mail, înregistrată la nr. 7656 din 22.12.2021;

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul HARGHITA, comuna DITRĂU, satul -, cod poștal 537090, str. Mureșului, nr. 123;

sau identificat prin: Extras CF nr. 51866, Nr. cadastral 564, Plan de situație 1:500, Plan de încadrare în zonă scara 1:5000

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. L-210, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ditrău nr. 24/2019

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Conform U.T.R. nr. 2. DITRĂU, imobilul teren se află în intravilanul comunei, în proprietate privată, proprietar: BAKOS ADORJÁN conform CF nr. 51866, nr. Cadastral 564.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren în intravilan (fâneată) în zonă de locuințe.
Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism este de 3009 mp.

Echipare edilitară existentă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare.

P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,40

Se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim D+P+M, D+P+1 modernizări, mansardări, întreținere; Toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelitoare din țigle ceramice.

Este interzis amplasarea de unități de producție sau depozite, unități care produc nocivități de orice natură.

Pentru schimbarea destinației terenului din zonă de locuințe și efectuarea construcției (Construire SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal cu respectarea OUG nr. 34/2013, pentru zonă de instituții și servicii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA – MIERCUREA CIUC

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE – va fi însoțită de următoarele documente:

a) - certificatul de urbanism;

Plan urbanistic zonal – PUZ – avizat potrivit Legii nr. 350/2001 modificată și completată.

b) - dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) - Declarația pe propria răspundere a titularului dreptului real de proprietate din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanței judecătorești.

d) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C. – vizat de către un verficator autorizat, ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D ☒ P.U.Z. – avizat potrivit Legii nr. 350/2001 modificată și completată

e) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

e.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu energie electrică – Aviz Electrica S.A.

☒ alimentare cu apă – Aviz S.C. REDISZA S.A.

☒ canalizare – Aviz S.C. REDISZA S.A.

e.2) avize și acorduri privind:

☐ sănătatea populației

☐ protecția civilă –

Alte avize/acorduri:

☒ Aviz Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A.

e.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Avizul prealabil de oportunitate, emis de primarul comunei Ditrău.

e.4) studii de specialitate:

Studiu Geotehnic

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
PUSKÁS ELEMÉR



SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
BAJKÓ KÁROLY

ARHITECT ȘEF
PUSKÁS-SIMON KINGA-ERIKÁ

Achitat taxa de: 28,00 lei, conform chitanței nr. 6521 din 22.12.2021;

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 20. 01. 2023 până la data de 20. 01. 2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR
PUSKÁS ELEMÉR**

**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
BAJKÓ KÁROLY**



**ARHITECT ȘEF
PUSKÁS-SIMON KINGA-ERIKÁ**

Data prelungirii valabilității: 18. 01. 2023

Achitat taxa de 110.00 lei, conform Chitanței nr. _____ din 18. 01. 2023
Transmis solicitantului la data de 18. 01. 2023 direct/prin poștă.

* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 – 353.130 * fax 0266 – 353.130
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgármester: Puskas Elemer * mobil: 0745 – 320.017 *
cod fiscal: 4367957

Nr. 3441/2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind fundamentarea deciziei Consiliului Local al comunei Ditrău de adoptare sau neadoptare a Planului Urbanistic Zonal pentru proiectul "Construire Spălătorie Auto Self Service, la adresa com. Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, nr. cad. 51866"

Raportul este întocmit în baza art. 5 alin (1) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Ordinul 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Obiect: informarea și consultarea publicului interes cu privire la propunerile de Plan Urbanistic Zonal pentru "Construire Spălătorie Auto Self Service, la adresa com. Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, nr. cad. 51866"

Beneficiar: BAKOS ADORJÁN cu domiciliul în com. Remetea, str. Csutakfalva, nr. 96, proprietarul terenului situat în intravilanul comunei Ditrău, str. Mureșului, nr. 123 identificat prin CF nr. 51866, nr. cadastral 51866.

Proiectant: S.C. Larix Studio S.R.L. , cu sediul în municipiul Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/A, județul Harghita.

Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile de PUZ și să transmită observații și sugestii asupra acestor documente la sediul Primăriei comunei Ditrău, în perioada 30.01.2023 – 28.02.2023 și a fost afișat în două ziare, respective 01.02.2023 – Informația Harghitei, 31.01.2023 Szekelyhon. S-a trimis anunțul către vecinătăți , respectiv pe lângă afișarea la sediul primăriei și pe platforma web. www.gyergyoditro.ro al Comunei Ditrău.

În urma anunțului public și a invitațiilor nu s-a înregistrat nici o observație/sesizare din partea populației comunei Ditrău.

La dezbaterea publică a fost prezent beneficiarul PUZ-lui și nu s-au prezentat alte persoane din partea publicului.

Prezentul Raport se face public prin afișare la sediul instituției.

Ditrău, 06.06.2023

Primar
Puskás Elemer



Întocmit
Inspector urbanism
Puskás-Simon Kinga-Erika



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
MUREȘ



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 115 din 16.03.2023

privind proiectul:
"PUZ pentru construire spălătorie auto self service",
pe amplasamentul situat în localitatea Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita

Spre știință: S.G.A. Mureș

1. DATE GENERALE:

- solicitantul avizului: BAKOS ADORJAN, localitatea Remetea, str. Csutakfalva, nr. 96, județul Harghita
- adresa de înaintare: fnr. din 16.02.2023, înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Mureș sub nr. 4096 / ASN / 33502 / 24.02.2023
- beneficiar: **BAKOS ADORJAN, localitatea Remetea, str. Csutakfalva, nr. 96, județul Harghita; CNP: 1980211191272**
- elaborator documentație: S.C. HYDROTEAM S.R.L., municipiul Gheorgheni, str. P-ța Libertății, nr. 8/A, județul Harghita
- amplasament: localitatea Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita, la min. 5 m față de malul drept al unui pr. necadastrat
- curs de apă: pr. necadastrat (pr. Martonea)
- corpuri de apă: de suprafață: DITRĂU, cod: RORW4.1.18_B1
subteran:
freatic: Depresiune Gheorgheni cod: ROMU01
de adâncime: Depresiunea Gheorgheni, cod: ROMU21

2. SCOPUL INVESTIȚIEI ȘI ELEMENTE DE CORELARE – COORDONARE:

2.1. Scopul P.U.Z. este de stabilire și încadrare a construcțiilor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, cu modelarea arhitectural-urbanistică și funcțională a zonei, în care să se îmbine funcțiunile propuse de servicii (spălătorie auto) cu celelalte activități specifice zonei studiate.

2.2. Elemente de corelare – coordonare:

- Certificat de urbanism nr. 2 din 20.01.2022 emis de Comuna Ditrău, județul Harghita.
- Extras CF nr. 51866 Ditrău pentru un teren în suprafață de 3.009 mp aflat în proprietatea beneficiarului

2.3. Încadrarea în clasa de importanță.

Conform STAS 4273/83, proiectantul a încadrat lucrarea în clasa a IV-a de importanță.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul, în suprafață de 3.009 mp, se află situat în intravilanul localității Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita, la min. 5 m față de malul drept al unui pr. necadastrat.

Adresă de corespondență:

str. Koteles Samuel, nr. 33, C.P. 540057, Târgu Mureș, jud. Mureș
Tel: +4 0265 260 289 | +4 0265 205 200
Fax: +4 0265 264 290 | +4 0265 265 059
Email: registratura@dam.rowater.ro | dispecer@dam.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23719936
Cod IBAN: RO32 TREZ 4765 0220
1X01 4909
Trezoreria Târgu Mureș

4. PLANUL URBANISTIC ZONAL PREVEDE:

Zona studiată cuprinde principala funcțiune: construirii unei spălătorii auto self service.

Celelalte funcțiuni sunt complementare și cuprind dotări edilitare și hidroedilitare, spații verzi, alei carosabile și alei pietonale, etc.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE:

5.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității Ditrău, existentă în zonă, conform Avizului de amplasament favorabil emis de S.C. REDISZA S.A. Remetea sub nr. 777 / 15.02.2023.

5.2. Canalizarea și evacuarea apelor:

5.2.1. Apele uzate fecaloid-menajere, precum și apele uzate tehnologice rezultate din cadrul spălătoriei auto după preepurarea acestora într-un separator de ulei și produse petroliere care va fi echipat și dimensionat corespunzător, vor fi colectate și evacuate în rețeaua centralizată de canalizare menajeră a localității Ditrău, existentă în zonă, conform Avizului de amplasament favorabil emis de S.C. REDISZA S.A. Remetea sub nr. 777 / 15.02.2023.

5.2.2. Apele pluviale provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate spre spațiile verzi și spre rigola pluvială stradală existentă în zona amplasamentului.

6. OBLIGATII:

6.1. Deoarece nu se cunoaște riscul producerii unor inundații la apariția debitelor mari pe pr. necadatrât aflat la o distanță de min. 5 m față de amplasamentul în discuție, pagubele produse vor fi suportate integral de beneficiar, fără a se cere despăgubiri de la Autoritatea publică centrală din domeniul apelor sau alte instituții abilitate ale statului român.

Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundații la debite mari, se recomandă evaluarea riscului la inundații și, după caz, execuția unor lucrări de apărare împotriva inundațiilor sau supraînălțarea terenului natural și stabilirea cotei +/-0 a clădirilor peste cota de inundabilitate.

6.2. La faza de proiectare studiu de fezabilitate, în documentația pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor aferent obiectului de investiție, se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor și activității desfășurate,
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și preepurare a apelor uzate, după caz,
- prevederea rețelei de canalizare pluvială pentru colectarea apelor pluviale de pe amplasament și descărcarea acestora în cel mai apropiat emisar,
- în urma întocmirii studiului de fezabilitate, se va înainta către Administrația Bazinală de Apă Mureș documentația tehnică în vederea obținerii avizului de gospodărire a apelor pentru folosirea apelor. Conținutul documentației tehnice va trebui să respecte normativul de conținut precizat în Ordinul M.A.P. nr. 828/2019,
- implementarea unui program de colectare a deșeurilor în vederea transportării lor în locuri special amenajate și protecția zonelor naturale.

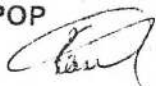
În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor sau la alte aspecte legate de urbanism, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

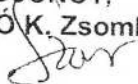
Prezentul act de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor nu scutește titularul de obținerea celorlalte avize, acorduri și autorizații legale în vederea realizării investiției.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", aprobată prin Legea nr. 404/2003 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului M.A.P. nr. 828/04.07.2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobarea Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă.

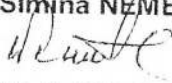
DIRECTOR,
ing. Cosmin POP



DIRECTOR ADJUNCT,
dr. ing. SZABÓ K. Zsombor



DIRECTOR TEHNIC MEI-RA,
ing. Adina - Simina NEMET



ȘEF SERVICIU AVIZE ȘI AUTORIZAȚII,
ing. Lucia Adela BRUSTUR

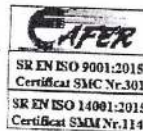


Întocmit,
ing. Dorina BOBONETE





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” S.A.
Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI: RO 11054529
Sediul central: Bd. Dăică Galesca nr.38, sector 1, București, România, cod poștal: 010873 site: www.cfr.ro; e-mail: Office@CFR.ro
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE BRAȘOV
Registrul Comerțului J/8/1134/2003, CUI: 15509275
Sediul social: str. Politehnicii, nr. 1, Brașov, România, cod poștal 500024
☎ Centrala CFR: 0268.410.233 fax CFR: 95-133.000; fax: 0268.475.451; ☎ RomTelecom: 0268.472.092



CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC
Proces verbal nr.10 din 13.03.2023
Aviz nr.88

DOCUMENT DE AVIZARE

1. Denumirea documentatiei/obiectivului : "Construire spălătorie auto self service" faza P.U.Z. pentru imobilul teren (CF 51866) situat pe str. Mureșului nr. 123 comuna Ditrău, jud. Harghita - linia c.f. 316 Brașov - Deda - Războieni în zona km c.f. 162+710 - 162+770
2. Divizia/Serviciul care prezintă : Divizia Tehnică – Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru
3. Faza documentației : PUZ
4. Faza de avizare : Aviz CTE/CFR
5. Proiectant general : SC Larix Studio SRL
6. Beneficiar : Bakos Adorjan
7. Prezentare generală:

Suprafata de teren la care face referire documentatia PUZ se afla in intravilanul com. Ditrau.

Zona studiata se afla pe partea dreapta a liniei CF 316 cu raportarea intre km CF 162+710 – km cf 162+770 unde limita terenului proprietate al beneficiarului este la d=12m. Constructia care se doreste prin documentatie se afla la d=46 m fata de ax cf.

Accesul la teren in prezent se face din DJ 153 C.;

Calea ferată implicată – linia c.f. 316 Brașov - Deda - Războieni care, în zona PUZ-lui studiat, are următoarele caracteristici : linie interoperabilă, simplă, electrificată, în rambleu, pe traverse de beton,; în apropiere de de zona studiata este un TN cu semnalizare SAT;

În concluzie, PUZ studiat este:

- în afara zonei cadastrale cf (conform plan de situatie vizat de Serv Cadastru SRCF Brasov)
- partial în zona de siguranta cu construcțiile(a cărei limită este de 20,00 m din axul liniei c.f.)

8. **Conținutul documentației:**
 - Proces verbal nr. 206/3/537/2023 al Secției L6 Gheorgheni
 - Memoriu de prezentare
 - Certificat de urbanism nr. 2/20.01.22 eliberat de primăria com Ditrau
 - Extrase de carte funciară nr. 51866 eliberat - O.C.P.I. Harghita
 - Plan încadrare în zonă
 - Plan situație propunere sc 1:1000 vizat de Serv Cadastru
9. **CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov întrunit în data de 13.03.2023 în prezența a 10 membri titulari din 10 și 5 invitați, analizând documentația prezentată, cu 10 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, emite:**

AVIZ CFR FAVORABIL

pentru documentația: "Construire spălătorie auto self service" faza P.U.Z. pentru imobilul teren (CF 51866) situat pe str. Mureșului nr. 123 comuna Ditrău, jud. Harghita - linia c.f. 316 Brașov - Deda - Războieni în zona km c.f. 162+710 - 162+770",
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Prezentul aviz reprezintă **aviz CFR** în conformitate cu limitele de competență precizate în Ordinul M.T.I.C. nr. 2031/05.11.2020 și cu prevederile Dispoziției nr.253/19.10.2022 a Directorului General al C.N.C.F. "C.F.R." - S.A și poate fi folosit de către beneficiar pentru obținerea autorizației de construire;
2. Beneficiarul trebuie să știe că O.U.G. nr. 12/1998 aprobată prin Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, **în limită de 20 m măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate**. De asemenea HG nr. 581/1998 precizează C.N.C.F. "C.F.R." - S.A are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, de siguranță a circulației, **construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise**;
3. **Terenul proprietate a beneficiarului cuprins în zona de siguranță CF (limita a 20m), paralel cu linia cf va fi liber de construcții supraterește pe acesta amenajându-se doar zona verde.**
4. **Imprejmuirea care se dorește a se construi paralel cu linia CF, sa respecte zona de siguranță CF (limita a 20m) permitând accesul la intervențiile necesare caii ferate.**
5. **Traseele de utilități sa fie în afara zonei de siguranță CF (limita a 20m).**
6. Întrucât amplasamentul ales de beneficiar se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare (limita ei este la 100 m distanță din axul CF), C.N.C.F. "C.F.R." - S.A. nu își asumă răspunderea, pe toată durata existenței construcției, pentru eventualele degradări ale construcției cauzate de vibrațiile produse de traficul feroviar;
7. În zona de protecție a căii ferate se interzice, chiar și temporar, depozitarea de pământ, gunoarie, deșeuri, moloz sau materiale de construcții, manipularea și depozitarea substanțelor inflamabile, explozibile și a celor ce contravin normelor de protecție a mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor;
8. Se interzice efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic;
9. Valoarea oricărui prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor căii ferate va fi suportată de către beneficiarul acestui aviz;
10. Este interzis a utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară; **Iluminatul incintei se va realiza cu orientare spre interiorul acesteia fara afectarea circulației feroviare;**
11. Pagubele înregistrate la C.N.C.F. "C.F.R." - S.A. ca urmare a unor deranjamente, incendii sau explozii produse de către beneficiar și/sau beneficiarului vor fi suportate de către acesta;
12. Beneficiarul răspunde de respectarea prevederilor din normele de sănătatea și securitatea muncii, celor din normele de apărare împotriva incendiului și de mediu, pe toată durata execuției și a exploatarei construcției;
13. Nerespectarea celor precizate mai sus, în prezentul aviz, constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
 - H.G. nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea si sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române, cu toate modificările ulterioare ;
 - Legii nr. 289 din 11 oct. 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată ;
 - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu completările și modificările ulterioare;
14. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism care însoțește documentația. În cazul în care beneficiarul începe lucrările în termenul de valabilitate al certificatului de urbanism, avizul își prelungește valabilitate pe durata de valabilitate a autorizației de construire emisă conform legii.
15. Prezentul aviz își pierde valabilitatea, dacă:
 - Certificatul de urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută autorizația de construire, emisă conform legii;
 - Nu au fost începute lucrările, respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al autorizației de construire emisă în baza certificatului de urbanism care a însoțit documentația;
 - Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului C.T.E. și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

Președinte
Director,
Nicolae-Ștefan NEAGOTA



Secretar
Șef Birou Avize CFR,
Mariana RUS
Șef Divizia Tehnică,
Ioan VLAD






**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J19/81/2002

www.distributie-energie.ro

Către ADORJAN BAKOS,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7050230210172 / 28.02.2023 pentru obiectivul : **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE** de la adresa: DITRAU, sat -, strada MURESULUI, nr. 123, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 537090, numar cadastral 564, județul HARGHITA.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7050230210172 / 28.02.2023

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 20.01.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 2 / 20.01.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) **LEA CFR** în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 119/81/2002

www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

În apropierea obiectivului studiat există linii electrice aeriene LEA 0,4 kV, și linii electrice subterane LES 0,4 kV, toate în funcțiune și trebuie respectat următoarele condiții:

- În apropierea LEA 0,4 kV, orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale neinflamabile, va respecta distanța minimă de apropiere de 1 m, prescrisă de Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, măsurată între conductorul extrem al LEA la deviația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii. Învelitoarea acoperisurilor clădirii, va fi din material necombustibil. Dacă învelitoarea va fi metalică, respectiv dacă sunt părți metalice ale clădirii, acestea vor fi legate la o priză de pământare proprie, iar pereteii clădirii atît în exterior cît și în interior vor fi tencuite.

ATENȚIE ! Orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale inflamabile sau în care se depozitează - prelucrează materiale inflamabile, va respecta conform Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stîlp din apropiere);

- Fata de LEA 0,4 kV veți respecta : Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, și PE 106/03 - Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

- În cazul în care gardul de împrejmuire va fi / este confecționat din accesorii metalice, acestea vor fi legate obligatoriu, la priza de pământare proprie a incintei.

- Valoarea prizelor de pământare trebuie să fie mai mică sau egală cu 4 ohmi. Prizele vor fi amplasate la o distanță de minim 20 m față de instalațiile de legare la pământ ale LEA 0,4 kV din apropiere.

- În zona LEA, se va evita folosirea utilajelor agabaritice.

- Fata de LES 0,4kV din zona veți păstra distanța minimă impusă de NTE 007/08/00 - "Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice".

- Este interzisă executarea săpăturilor mecanizate la distanțe mai mici de 1 m față de poziția cablului (LES).

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, și numai în prezența delegatului SUC. Harghita și cu respectarea normelor de protecție a muncii specifice – NPSM. În caz contrar, beneficiarul (sau executantul, după caz) va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică și/sau neelectrică.

- SE INTERZICE CATEGORIC, tăierea sau distrugerea, lovirea cablurilor electrice subterane în funcțiune, aflate în exploatarea SUC. Harghita, evitînd prin aceasta și accidentarea prin electrocutare.

- La executarea instalațiilor electrice interioare ale noilor obiective, se vor respecta cu strictețe următoarele normative în vigoare: NPSM - normelor de protecție a muncii specifice, Normativul I7/2011 – Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor și IP-SSM-01/2020 – Instrucțiuni proprii de securitate și sănătate în munca pentru instalații electrice în exploatare

- În cazul identificării în teren a unor instalații electrice netrasate pe planul de situație, se vor anunța reprezentanții DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni

- Înainte de începerea lucrărilor, se va lua legătura cu DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni pentru încheierea unui proces verbal de predare amplasament de lucru. Cu această ocazie se va stabili oportunitatea acordării unei eventuale întreruperi de tensiune și a asistentei tehnice pe parcursul execuției lucrării.

- Săpăturile le veți începe doar în prezența delegatului nostru, cu informarea în timp util asupra sectorului în care urmează a se lucra.

- Cu ocazia lucrărilor de săpături (mecanizate sau manuale) sub și în apropierea liniilor de energie electrică, se va avea grijă ca acestea să nu pericliteze poziția și stabilitatea stîlpilor, prevenind astfel deteriorarea instalațiilor și accidentarea prin electrocutare.

- Eventualele protejări, refaceri sau devieri ale instalațiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firmă atestată ANRE în baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va încheia la Serviciu de Monitorizare Investiții Harghita.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Dacă doriți alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv, este necesar să va adresați la DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni.

- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament nu poate fi făcută decît după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.

- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J19/81/2002

www.distributie-energie.ro

- IN CAZUL IN CARE NU SE VOR RESPECTA CONDITIILE PRECIZATE MAI SUS, PREZENTUL AVIZ ISI
PIERDE VALABILITATEA.

Director Sucursala HARGHITA
BIRO ARPAD

Arpad
Biro

Semnat digital de
Arpad Biro
Data: 2023.03.06
13:35:09 +02:00

Sef S.A.R. HARGHITA
ATTILA VERESS

Intocmit
Jozsef Vita



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J19/81/2002

www.distributie-energie.ro

28.2.2023 12:26 Document id: 6477454

Semnat de: Jozsef Vita

28.2.2023 13:50 Document id: 6477454

Semnat de: Veress Attila



Nr. 777 / 15.02.2023

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DE APĂ POTABILĂ, CANALIZARE APE UZATE MENAJERE Nr. 777 din 15.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de, **BAKOS ADORJÁN**, cu sediul/domiciliul în **REMETEA**, str. **CSUTAKFALVA nr. 96**, județul **HARGHITA** cod postal 537250, înregistrată la nr. **777** din **15.02.2023**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în com. **DITRĂU**, str. **MUREȘULUI nr. 123**, județul **HARGHITA** cod postal 537090, sau identificat prin:

EXTRAS DE CF.: 51866

NR. CADASTRAL – 564

PLAN DE SITUATIE – 1:500

PLAN DE INCADRARE IN ZONA – 1:5000

privind în scopul de:

“CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE”

În conformitate cu prevederile Ordinului 88/2007 pentru aprobarea regulamentului – cadru al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.

Conform documentație nr. **239 / 2023**, evaluat de către **Orosz László**, în calitate de director la **SC. REDISZA S.A.** se eliberează prezentul aviz cu următoarele clauze:

- Să nu se deterioreze rețeaua de alimentare cu apă și capacele căminelor.
- Lucrările de bransare să fie executate în condiții de etanșeitate.
- În cazul în care constructorul provoacă avarie sau degradarea rețelelor publice de apă potabilă/canalizare ape uzate din motive de neatenție sau neglijență, constatate prin proces verbal, răspunde moral și financiar pentru remedierea imediată a defecțiunilor produse.
- Punerea în funcțiune a instalațiilor de apă potabilă și de canalizare ape-uzate se va efectua numai după recepția acestora de către Comisia de recepție operatorului, după care beneficiarul este obligat să încheie contract de servicii. În caz contrar

SC.REDISZA SA

Cod IBAN:RO50RZBR0000060011205321 – Raiffeisen Bank ; Nr.Reg.Com.: J19/1146/2008,
CUI: RO24864080 Adr.: Loc. Remetea Str. Mélik Nr. 11 Jud. Harghita Tel.: 0756086309



beneficiarului i se aplică sancțiuni contravenționale sau/și se stabilește despăgubirea operatorului.

- Prin racordul de canalizare se vor evacua doar apele uzate menajere rezultate, beneficiarul se îngrijește de separarea apelor uzate de cele meteorice în interiorul imobilului.
- Debitul necesar ($Q_{inc.int} = 15,6 \text{ l/s}$) pentru stingere incendii se poate asigura din rezerva de incendiu din rezervoarele existente, respectiv din volumul de apă din conductele stradale comunale. In acest zonă putem asigura în rețea de apă potabilă publică presiune ceruta de $H=3.5\text{bar}$.
- Calitatea respectiv concentrațiile maxime de poluanți în apele uzate rezultate la obiectivul de mai sus evacuate în canalizarea comunei trebuie să se încadreze în valorile precise în Anexa nr. 2 a Hotărârii Guvernului nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, NTPA – 002/2005

Prezentul aviz s-a eliberat conform documentatie nr. 239 / 2023 , dl./dna BAKOS ADORJÁN, pentru a obține autorizația de construire, termenul de valabilitate este **12 luni** de la eliberare, nerespectarea condițiilor de mai sus atrage după sine anularea prezentului aviz care este valabil cu documentatia anexata.

DIRECTOR

Orosz László

ÎNTOCMIT

Bakos Szabolcs - Contabil



* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 – 353.130 * fax 0266 – 353.231 *
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgármester: Puskas Elemer * mobil: 0745 – 320.017 *
cod fiscal: 4367957

Nr. 6699/ 2022



AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr. 1/2023

pentru întocmire: PUZ+RLU „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE”, C.F. nr. 51866, nr. cad. 564, str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se întocmește conform art. 32, lit. „b” din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

I. Expunere de motive:

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul detalierii condițiilor tehnice, juridice și economice, pentru întocmirea documentației de urbanism PUZ+RLU „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE”, str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita, C.F. nr. 51866, nr. cad. 564, ca urmare a cererii înregistrate la Primăria comunei Ditrău sub nr. 6699/14.12.2022, depuse de Bakos Adorján, domiciliat în com. Remetea, str. Csutakfalva, nr. 96, jud. Harghita.

Petenta cererii mai sus-menționate dorește să inițieze prin aport propriu întocmirea unei documentații urbanistice la nivel P.U.Z. și să înainteze spre aprobare Consiliului Local al comunei Ditrău. Prevederile prezentului Aviz prealabil de oportunitate, constituie elemente minime ce trebuie respectate la întocmirea documentației de urbanism.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentei, ci un drept prevăzut prin lege, o procedură la dispoziție pentru care aceasta poate opta liber, în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții. Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor, pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări.

Petenta poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate, proprietari din zonă sau entități economice interesate, pentru inițierea în comun a P.U.Z.

Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi - Denumirea proiectului:

În scopul corecteii identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare, documentația va purta titlul: „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE”, str. Mureșului, nr. 123, com Ditrău, jud. Harghita, C.F. nr. 51866, nr. cad. 564.

- Beneficiarul: Beneficiarul documentației P.U.Z. este Bakos Adorján.

- Faza de întocmire: P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) și R.L.U. (Regulament local de urbanism aferent). Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

IV. Condiții procedurale obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi

1. Tema de proiectare:

a) Tema de proiectare semnată de întocmitor și de beneficiar, care va sta la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U., se va anexa într-un exemplar original documentației, în partea scrisă (anexă la memoriu). Tema de proiectare va conține în mod explicit obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate, dacă este cazul.

b) Tema de proiectare va prezenta categoriile de costuri ce vor fi suportate de inițiator și categoriile de costuri, în special cele privitoare la:

- înființarea și realizarea rețelei tehnico-edilitare necesare;
- racordarea construcțiilor la rețeaua locală de apă potabilă și la canalizare;
- realizarea unui nou post de transformare pentru distribuția energiei electrice, dacă este cazul ori sursa de alimentare cu energie electrică, panouri solare.

2. Conținutul documentației și modul de prezentare : Se vor respecta prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000”, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional, doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice, iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă desenarea de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări, pentru a fi lizibile: detaliile topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate, zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane; subcategorii de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

3. Competențe de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. pentru documentația întocmită .

4. Consultarea populației: Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010. În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U. , planșe), pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei.

V. Date de temă obligatorii pentru P.U.Z.+R.L.U. aferent ce se va întocmi:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal: Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Harghita.

2. Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

a) Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor.

b) Se va ține cont de prevederile P.U.G. al comunei Ditrău și se vor corela reglementările pe zona de interferență cu prevederile P.U.Z. - Consultarea Plan Urbanistic General - Ditrău și Regulament Local de Urbanism – Ditrău;

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

a) Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale ansamblului urban, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și constituire prevăzute de regulament.

b) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. trebuie să asigure condiții de autorizare directă pentru toate parcelele destinate locuințelor.

c) Se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor, cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei). Zonificarea se va face fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare.

4. Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime: Pentru parcelele rezultate se vor modifica indicatorii urbanistici de densitate prevăzuți de R.L.U. aflat în valabilitate

5. Structura circulațiilor:

a) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor din Anexa nr. 4 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996).

b) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip rural.

6. Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor: Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice sau drumuri publice, porțiuni din parcelele existente destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri, etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căilor de acces și traseul rețelelor de utilități.

7. Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, se va preciza complet soluția de canalizare/ colectare a apelor reziduale menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare.

b) se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

c) Documentația va conține estimarea necesarului pentru următoarele categorii de utilități: - necesarul de apă; - cantitatea de ape uzate menajere; - cantitatea de ape pluviale necesar a fi evacuate; - energie electrică;

VI. Concluzii și recomandări Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea procedurilor pentru întocmire: PUZ+RLU „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE” str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita, CF. 51866, cad. 564, în condițiile respectării prevederilor prezentului.

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin Certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare, un exemplar la solicitant și un exemplar la Primăria comunei Ditrău, Compartimentul Urbanism.

Întocmit
ARHITECT ȘEF
Puskas – Simon Kinga – Erika

Arhitect șef

Nr. 128685/29.06.2023

Ca urmare a cererii adresate de **BAKOS ADORJÁN**, cu domiciliul în județul Harghita, comuna Remetea, cod poștal 537250, str. Csutakfalva, nr. 96, reprezentat prin **S.C. LARIX STUDIO S.R.L.**, cu sediul în județul Harghita, mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/A, înregistrată la Consiliul Județean Harghita cu nr. 126259 din 07.06.2023;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 29.06.2023

pentru ELABORARE PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

generat de imobilele situate în intravilanul comunei Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, identificate prin plan de încadrare în zonă la scara 1:10000 și plan de situația existentă la scara 1:1000, extrase C.F. nr. 51866 nr. CAD 564

Inițiator: **BAKOS ADORJÁN**

Proiectant: **S.C. LARIX STUDIO S.R.L., mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/A**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **KÖLLŐ MIKLÓS**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată cuprinde un teren în intravilan, este poziționată la limita vestică a localității Ditrău, este delimitat de calea ferată și de drumul comunal DC 153C. Lotul se învecinează cu terenuri construite cu funcțiune rezidențială (case de locuit) și servicii (sală de forță, magazin alimentar). Terenul studiat este identificat cu CF nr. 51866, cu o suprafață de 3009 mp, având categoria de folosință fâneată, aflată în proprietate privată. Lotul neconstruit aflat în proprietatea persoanei fizice Bakos Adorján este situat în întregime în zona de protecție de 100 m a căii ferate.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. Conform PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L nr. 24 din 2019, zona studiată se află în intravilanul localității UTR nr.2 – zonă de locuințe.



Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse – zonă S - zonă destinată pentru servicii (spălătorie auto self-service)

- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: P
- POT max = 10%
- CUT max = 1,0%
- $H_{max.} = 7$ m
- retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale, limitele posterioare, conform zonei de construibilitate reprezentată pe planșa nr.02 – *Situația propusă/Reglementări urbanistice*
- circulații și accese: accesul este asigurat de pe str. Mureșului (DC 153C Reghin – Ditrău), va fi nevoie de amenajarea unei platforme pavate, care va fi accesibilă direct din strada existentă și va asigura accesul la spălătorie conform planșei de reglementări urbanistice nr.02 – *Situația propusă/Reglementări urbanistice*
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. 04 – *Reglementări tennico-edilitare*.

Alimentarea cu apă: Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. **Canalizarea apelor uzate menajere:** Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. **Alimentarea cu energie electrică:** Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în str. Mureșului. **Canalizarea apelor pluviale:** Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre șanțurile existente la stradă. **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.

Bilanț teritorial existent/propus:

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
F - Zona cu funcțiuni nereglementată, din care:				
Fânețe aflate în intravilan	3009	100	0	0
S – Zonă servicii(spălătorie auto), din care				
Suprafață construibilă	0	0	300	10
Alei pavate/asfaltate	0	0	903	30
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0	0	1806	60
TOTAL	3009	100	3009	100

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: P POT max = 10% CUT max = 1,0 Hmax. = 7 m



Utilizări admise

- Funcțiunile predominante vor fi cele de servicii (spălătorie auto self-service), respectiv amenajările specifice propuse (platforme de acces și trotuare)

Utilizări interzise

- Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor tradiționale

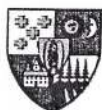
Aspectul exterior al clădirilor: Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin: folosirea critică a materialelor noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii.

Fațadele: Se va respecta regimului de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri. Se interzic balcoanele pe fațada principală a clădirii. Sunt permise balcoane franțuzești, în planul fațadei. Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale / pastelate. Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile: Nu sunt permise lucarnele, coșurile de fum metalice. Sunt permise țesirile 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”. respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fâltuită, 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.

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. 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 policarbonat sunt acceptate doar la terase.

Învelitori: Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se permite doar țiglă, preferabil modele tradiționale, 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.);

Parcaje: Parcajele aferente oricăror funcțiuni 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. 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.

Plantații: Prin Regulament și planșele P.U.Z., în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi autohtoni și specii locale cu creștere medie. 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 cât și pe proprietatea persoanelor private.

Restricții: Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiunilor propuse. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale. Se interzic învelitoarele de tip ondulate, tablă metalică strălucitoare sau de culoare stridentă și țigle metalice profilate; se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural. În zona de siguranță a căii ferate este interzisă amplasarea de construcții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale ușoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 09.06.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

După aprobarea prin hotărâre a consiliului local a P.U.Z., primăriile sunt obligate să transmită hotărârea de aprobare a PUZ către Consiliul Județean Harghita, însoțit de documentație – partea desenată și partea scrisă – în format pdf semnat și ștampilat cu ștampila RUR, precum și cu documentația în format shp, dxf sau dwg.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.





CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2 din 20.01.2022, prelungit până la data de 20.01.2024 emis de Primăria Comunei Ditrău.

Arhitect șef

Fülöp Otilia

Eva
Suveg

Digitally signed
by Eva Suveg
Date: 2023.01.23
15:05:17 +0300





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Nr.1323/29.05.2023

DECIZIA DE ÎNCADRARE
Nr. 29/ 29.05.2023

Ca urmare a notificării adresate de: **BAKOS ADORJÁN** cu sediul în Comuna Remetea, str.Csutakfalva, nr.96, jud. Harghita privind **Planul Urbanistic Zonal – pentru construire spălătorie Auto Self Service în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr.123 pe o suprafață totală de S= 3009 mp** înregistrată la APM Harghita cu nr.1323/09.02.2023, completată la nr.1789/24.02.2023, nr.3535/12.04.2023, nr.5013/24.05.2023.

în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *HG nr. 43/2020 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor.*



Agencia pentru Protectia Mediului Harghita

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit, punctele de vedere ale acestora fiind exprimate în scris înaintea ședinței Comitetului Special Constituit din data de **16.05.2023**, a completărilor depuse la documentație;
 - în conformitate cu prevederile art. 11 alin.1 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:**

Planul Urbanistic Zonal – pentru construire spălătorie Auto Self Service în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr.123 pe o suprafață totală de $S= 3009$ mp nu necesită efectuarea evaluării de mediu se va supune adoptării fără aviz de mediu.

I. Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. 1076/2004 sunt următoarele:

1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire, în special, la:

- a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul Urbanistic Zonal – pentru construire spălătorie Auto Self Service în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr.123 pe o suprafață totală de $S= 3009$ mp creează cadrul pentru proiecte care sunt listate în ANEXA 2 din Legea nr.292/2018 – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita, Cod 530211

E-mail: office@apmhr.anpm.ro; Tel. 0266-312454; Fax. 0266-310041

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Bilanț teritorial – situația existentă

Zonificare funcțională	Suprafața existentă mp	%
F-Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:		
Fânețe aflate în intravilan	3009,00	100
S-Zonă servicii (spălătorie auto) din care		
Suprafață construibilă (conform POT /parcelă)	0,00	0,00
Alei pavate /asfaltate	0,00	0,00
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0,00	0,00
Total	3009,00	100,00

Bilanț teritorial – situația propusă

Zonificare funcțională	Suprafața propusă mp	%
F-Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:	0,00	0,00
S – Zonă servicii (spălătorie auto) din care		
Suprafață construibilă (Conform POT/parcelă)	300	10,00
Alei pavate/asfaltate	903	30,00
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	1806	60,00
Total	3009	100,00



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita, Cod 530211

E-mail: office@apmhr.anpm.ro; Tel. 0266-312454; Fax. 0266-310041

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Indici urbanistici:

Regim de înălțime max P

P.O.T MAXIM = 10 %

C.U.T. MAXIM = 1,00

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

- Conform PUG nr.L-210 al comunei Ditrău, aprobat prin HCLnr.24/2019 terenul aferent PUZ se află în intravilanul comunei Ditrău în UTR 2.

Scopul PUZ- lui este:

- schimbarea destinației terenului din zonă de locuințe în zonă destinată pentru servicii respectiv reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

- Alimentarea cu apă potabilă: se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă a localității Ditrău existentă în zonă.

- Canalizarea menajeră: apele uzate fecaloid – menajere precum și apele uzate tehnologice rezultate din cadrul spălătoriei auto după prepurarea acestora într-un separator de ulei și produse petroliere care va fi echipat și dimensionat corespunzător, vor fi colectate și evacuate în rețeaua centralizată de canalizare menajeră a localității Ditrău existentă în zonă.

- Canalizarea pluvială:apele pluviale provenite de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate spre spațiile verzi și spre rigola pluvială stradală existentă în zona amplasamentului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan;

Terenul studiat nu se situează în arie naturală protejată la nivel național sau comunitar declarată prin acte normative.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

Prin asigurarea racordului la sistemul centralizat de canalizare menajeră comunală a apelor uzate rezultate în cadrul zonei studiate se va asigura implementarea prevederilor Directivei cadru Apă precum și a legislației naționale din acest domeniu.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin măsurile prevăzute nu apare efect remanent asupra mediului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita, Cod 530211

E-mail: office@apmhr.anpm.ro; Tel. 0266-312454; Fax. 0266-310041

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

b) *natura cumulativă a efectelor;*
Nu e cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor;*
Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr.115/16.03.2023. emis de ABA Mureș.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

În vecinătatea terenului studiat sunt: DJ153C- str. Maros, case de locuit, pâraul Martonka, cale ferată, sală fitness.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*
Nu este cazul.

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*
Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr.115/16.03.2023. emis de ABA Mureș.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv;*
Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;*

Terenul studiat nu se situează în arie naturală protejată la nivel național sau comunitar declarată prin acte normative.

3. Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

În urma apariției anunțului public privind depunerea primei versiuni a Planului Urbanistic Zonal solicitând parcurgerea etapei de încadrare în vederea obținerii avizului de mediu (apărut în ziarele Informația Harghitei din 10.02.2023, din 17.02.2023, respectiv în Hargita Népe din 13.02.2023, din 16.02.2023 și la pagina de web a APM Harghita) nu s-au înregistrat la A.P.M. Harghita comentarii și propuneri din partea publicului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita, Cod 530211

E-mail: office@apmhr.anpm.ro; Tel. 0266-312454; Fax. 0266-310041

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Obligațiile titularului:

- Înainte de realizarea proiectelor propuse în plan se va notifica APM Harghita conform legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Titularul planului are obligația conform prevederilor art. 15 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificat și completat prin OUG 164/2008, de a notifica APM Harghita dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii prezentei, înainte de realizarea modificării.
- Potrivit prevederilor art. 21 alin 4 din O.U.G. nr. 195/2005 aprobată de Legea nr.265/2006 cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Harghita și a publicului revine titularului planului.

Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr.115/16.03.2023 emis de ABA Mureș.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
ing. DOMOKOS László József



ȘEF SERVICIU A.A.A.
ing. BOTH Enikő

Both

ÎNTOCMIT
ing. MÁTYÁS - BARTA Rita

Decizia de încadrare s-a emis în 2 exemplare



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita, Cod 530211

E-mail: office@apmhr.anpm.ro; Tel. 0266-312454; Fax. 0266-310041

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2164 / 2022

Întocmit astăzi, 20/10/2022, privind cererea 14225 din 10/10/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 1921 din 13/09/2022

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. **Beneficiar:** BAKOS ADORJÁN
2. **Executant:** Elekes Kollo Marton
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnica necesar întocmirii documentatiei: Elaborare PUZ – " Construire Spalatorie auto self service "
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
125	09.10.2022	inscris sub semnatura privata	ing. Elekes-Köllő Márton
125	09.10.2022	inscris sub semnatura privata	ing. Elekes-Köllő Márton
2	20.01.2022	act administrativ	Comuna Ditrau
125	09.10.2022	inscris sub semnatura privata	ing. Elekes-Köllő Márton

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2164 au fost recepționate 1 propuneri:

* Borderou

Cerere de recepție

Dovada achitării tarifelor legale: HRG/1636/09.10.2022

Copia avizului de începere a lucrării nr. 1921/13.09.2022

Copie certificat de urbanism nr. 2/20.01.2022

Calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ, inventar de coordonate

Memoriu tehnic

Plan topografic (în format .pdf și .dxf), scara 1:500

Fișierul .DXF

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
CRISTINA BERENDEA



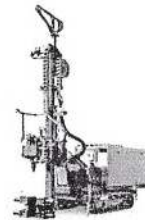
SC. **GEO-TECH** SRL.

- STUDII GEOTEHNICE ȘI CONSULTING PENTRU FUNDAȚII
- ANALIZE - LABORATOR GEOTEHNIC GR.II
- FORAJE GEOTEHNICE ȘI PENETRĂRI DINAMICE PDG-PDM-PDU / SPT

535500 Gheorgheni, Str. Carierei Nr.6, Jud. Harghita-RO

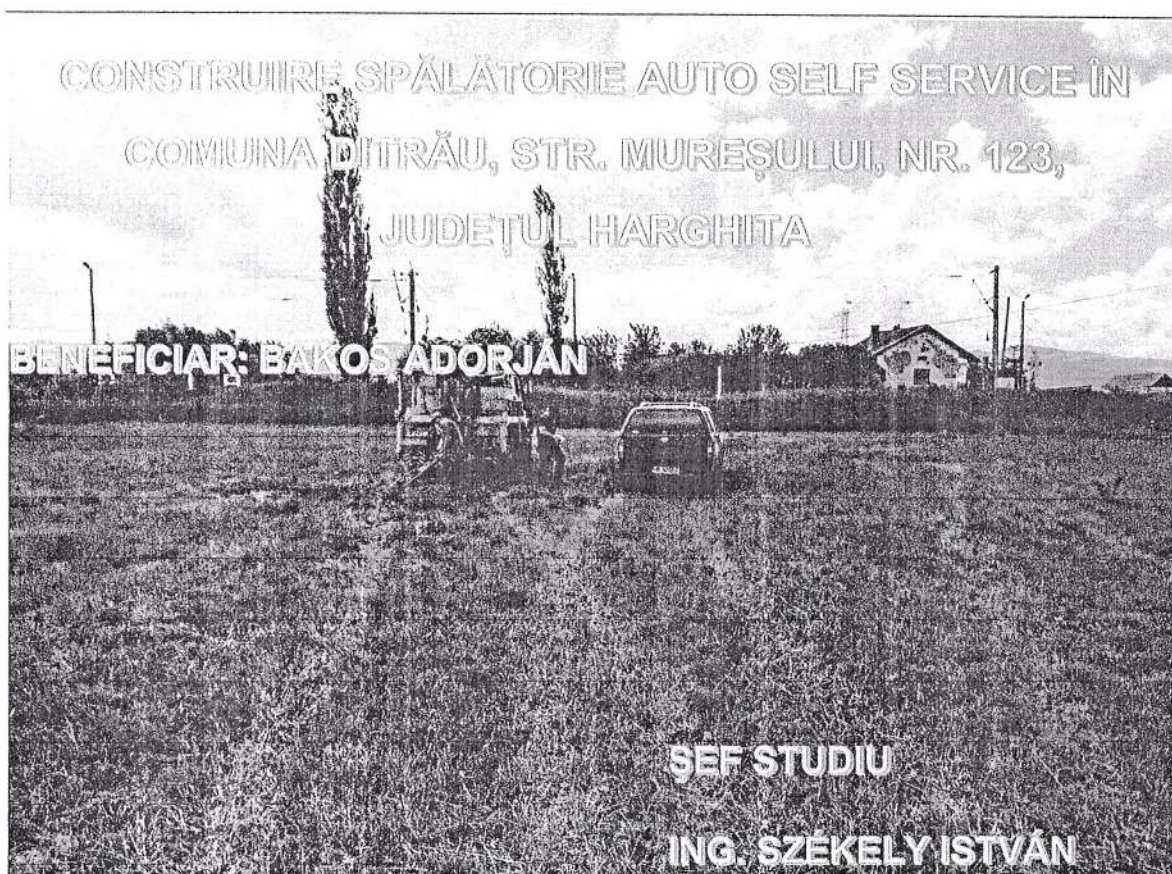
Tel/Fax: 0266-365-256 Mobil: 0744-613-292, E-mail: office@geo-tech.ro, Web: www.geo-tech.ro

Nr.reg. 327/13.07.2022



STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU



- IULIE 2022 -

STUDIU GEOTEHNIC

1.GENERALITĂȚI: Prezentul studiu s-a executat la solicitarea beneficiarului în vederea stabilirii condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice pentru: **Construire spălătorie auto self service în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita.**

Pentru investigarea terenului s-a executat un foraj geotehnic, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ai stratificației întâlnite până la adâncimea cercetată, cât și cartări de teren privind geomorfologia și stabilitatea zonei în apropierea amplasamentului.

1.1. Lucrările de cercetare geotehnică s-au executat în conformitate cu următoarele legislații și standarde:

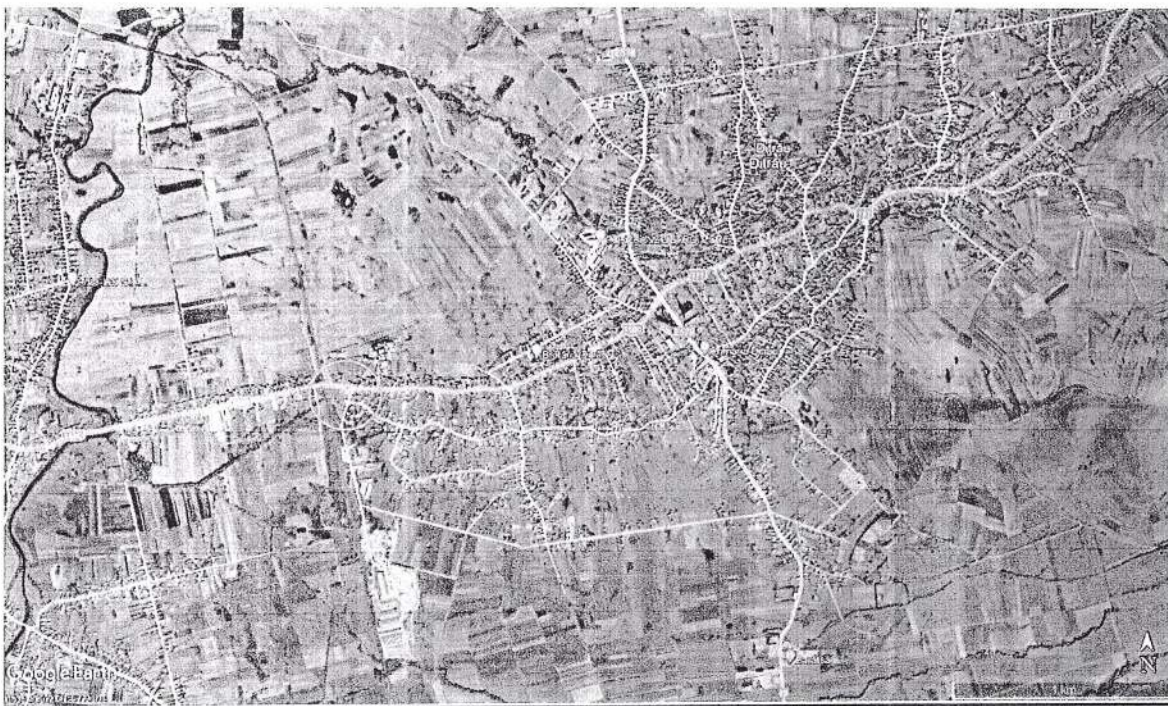
NP 074/2014	Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare
SR EN ISO 14688/1-2004	Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere.
SR EN ISO 14688/2-2005	Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
SR EN 1997/1-2006	Eurocode 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale.
SR EN 1997/2-2007	Eurocode 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.
SR EN ISO 22476/2-2006	Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică.
STAS 1709/2-90	Acțiunea fenomenului de îngheț-dezgheț la lucrări de drumuri. Prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezgheț
NP124-2010	Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere
STAS 1913/1-82	Teren de fundare. Determinarea umidității.
STAS 1913/3-76	Teren de fundare. Determinarea densității pământurilor.
STAS 1913/4-86	Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate.
STAS 1913/5-85	Teren de fundare. Determinarea granulozității.
STAS 3300/1-85	Teren de fundare. Principii generale de calcul.
STAS 3300/2-85	Teren de fundare. Calculul de fundare în cazul fundării directe.
STAS 6054-77	Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României.
STAS 8942/1-89	Teren de fundare. Determinarea compresibilității pământurilor prin încercarea în edometru.
STAS 8942/2-82	Teren de fundare. Determinarea rezistenței pământurilor la forfecare, prin încercarea de forfecare directă.
NP 126:2010	Normativ din 2012 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari. Indicativ NP
NP 112-2004	Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă.
P100-1/2013	Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri.
STAS 6054-77	Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României.

1.2. Din punct de vedere geotehnic, conform Normativului NP 074/2014, lucrările se încadrează în **categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic Redus**, după cum rezultă din următorul tabel:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică P-100-1-2013	Accelerația seismică a terenului $a_g = 0,10 \text{ g}$	1
Riscul geotehnic	Redus	9

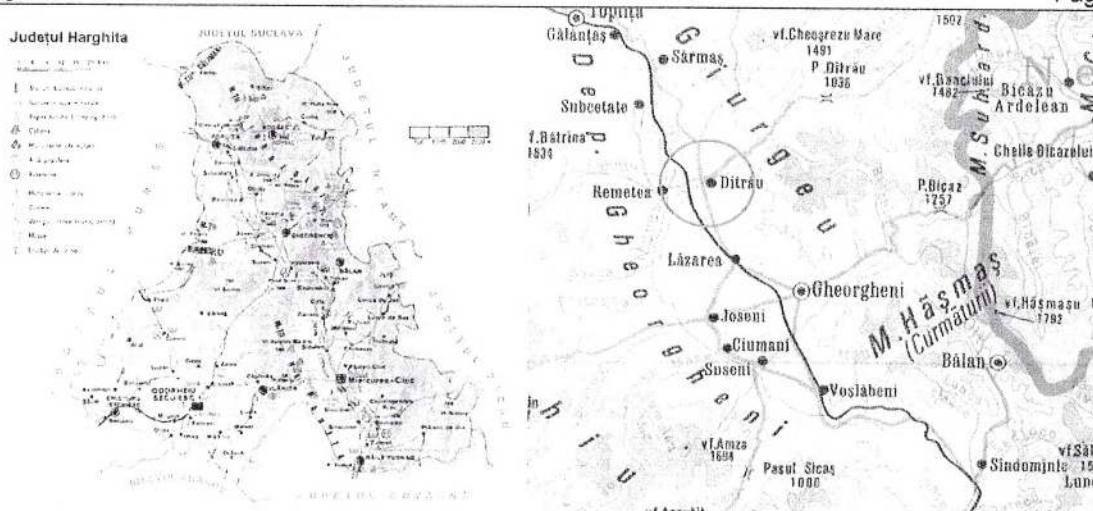
2. AMPLASAMENT: Construcția proiectată va fi amplasată în partea vestică a localității Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita, lângă drumul județean DJ153C.

3. MORFOLOGIA TERENULUI în zona amplasamentului este caracterizată printr-o suprafață plan-orizontală de terasă inferioară al depresiunii Gheorgheni. Terenul are un aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.



4. GEOMORFOLOGIA ȘI GEOLOGIA ZONEI

Depresiunea Gheorgheni este de origine tectonică și se întinde între munții Gurghiului la vest, Munții Giurgeului la est și sud, Munții Călimani la nord, desfășurându-se de-a lungul văii Mureșului, pe direcție sud-nord, având o lungime de 75 km și o lățime maximă de 30 km.

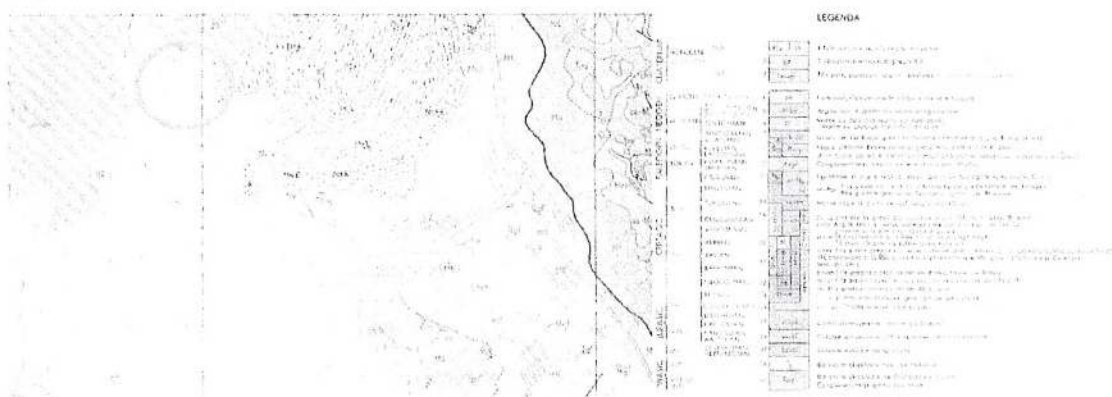


Valea depresiunii se extinde între cotele 640-850 m, altitudine absolută. Teritoriile cele mai joase sunt reprezentate de lunca Mureșului, tranziția către zona muntoasă făcându-se treptat, prin intermediul unor puternice conuri de dejecție, care formează pe bordura depresiunii un vast glacis ce maschează aproape în întregime terasele Mureșului.

Depresiunea Gheorgheni reprezintă un bazin colmatat prin sedimentarea unor depozite pliocene și cuaternare, constituite în special din piroclastite în alternanță cu depozite aluvionare psefitice, psamitice și pelitice.

Depozitele aluvionare în valea Mureșului sunt alcătuite dintr-un amestec nesortat de pietrișuri și nisipuri, în care predomină elementele constituite din andezite, șisturi cristaline, calcare, cu un grad de rulare puțin avansat.

Depozite aluvionare se întâlnesc și sub forma unor conuri de dejecție la gura afluenților mai mari, fiind reprezentate prin bolovănișuri și pietrișuri colmate cu argilă, argilă nisipoasă și cinerite.



5. HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA ZONEI

5.1. Principala arteră hidrografică a bazinului Gheorgheni este râul Mureș. Cursurile de apă din această parte a depresiunii și stratele acvifere freatice sunt drenate de pârârele Ditrău, afluenți de dreapta ai Mureșului.

5.2. Apele freatice nu au fost interceptate în forajul executat până la adâncimea investigată.

6. CONDIȚII GEOTEHNICE

6.1. Din punct de vedere morfologic, zona amplasamentului este caracterizată printr-o suprafață plan-orizontală de terasă inferioară al depresiunii Gheorgheni. Terenul are un aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

6.2. Forajul executat pe amplasament, a interceptat următoarea stratificație, redată în tabelul de mai jos.

Forajul - F1

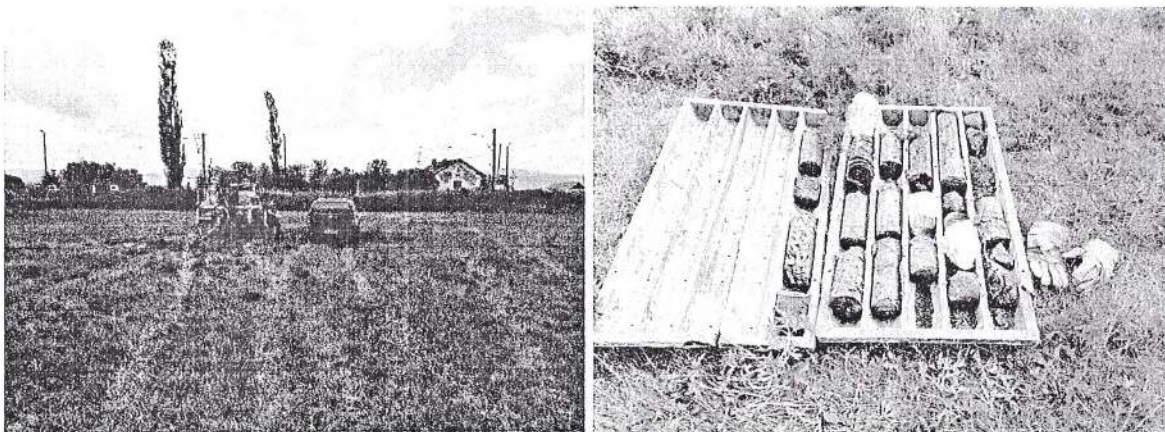
Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.30	0.30	FĂRĂ APĂ	Sol vegetal	-
1.00	0.70		Argilă prăfoasă cafenie-cafenie închisă, consistentă↓	150
1.60	0.60		Nisip fin și mediu argilos gălbui-cenușie deschisă cu rar pietriș, mediu îndesat	200
6.00	4.40		Argilă prăfosă nisipoasă cenușie-albăstruie, consistentă	180

6.3. Construcția proiectată se recomandă a fi fundată pe un sistem de fundații directe și continue pe stratul de **Nisip fin prăfos slab argilos cafeniu-cenușiu deschis cu rar pietriș, mediu îndesat**, pentru predimensionare luându-se în calcul o presiune convențională de bază $\bar{P}_{conv} = 200 \text{ kPa}$.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{f_{min}} = -1,30\text{m}$ de la cota teren natural, sau amenajat.

Platforma construcției se va realiza în urma aplicării unei umpluturi de circa 50-60 de cm peste suprafața terenului natural, care va fi drenat inițial prin rețele de șanțuri și rigole.

Forajul – F1



Valorile presiunilor pe terenul de fundare corespund cu presiunile convenționale pentru fundații, având lățimea tălpii $B=1,0 \text{ m}$ și adâncimea de fundare, raportată la cota terenului sistematizat $D_f=2 \text{ m}$ (STAS 3300/2-85).

Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f=1,30 \text{ m}$, considerată de la suprafața terenului natural se calculează cu formula :

$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$, în kPa, în care P_{conv} reprezintă valoarea de bază presiunii convenționale pe teren;

Corecția de lățime pentru $B < 5$ m se determină cu relația :

$$C_B = P_{conv} K_1 (B-1), \text{ în KPa,}$$

-în care K_1 este un coeficient egal cu 0,05 pt. nisipuri prăfoase și pământuri coezive respectiv B lățimea fundației

Corecția de adâncime se determină cu relațiile :

- pt. $D_f < 2$ m : $C_D = P_{conv} (D_f - 2)/4$ în KPa;

- pt. $D_f > 2$ m : $C_D = K_2 \gamma (D_f - 2)$ în KPa, în care :

- D_f - adâncimea de fundare în metri;

- $K_2 = 2,0$ pt. nisipuri prăfoase și pământuri coezive cu plasticitate redusă și mijlocie, egal cu 1,5 pt. argile și 2,5 pt. pietriș.

- γ - greutatea volumetrică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației.

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condiția :

$P_{ef} \leq P_{conv}$ - pentru încărcări centrice, P_{ef} - fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încercările de calcul din gruparea fundamentală.

6.4. Pentru proiectare se recomandă următorii valori caracteristice al terenului pentru stratul de fundare propus:

- $\gamma = 18,87 \text{ kN/m}^3$ - greutate volumică în stare naturală;
- $\varphi = 24^\circ$ - unghiul de frecare internă;
- $c = 12 \text{ kPa}$ - coeziunea;
- $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ – presiunea convențională de bază;
- $\mu = 0,40$ - coeficient frecare dintre fundație – teren;
- $\nu = 0,30$ – coeficientul lui Poisson.

6.5. Corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform normativ NP112/ 2014, pe baza fișei de foraj anexate.

6.6. Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

Ultimul strat în grosime de 0,20 m nu va fi decapat decât înainte de turnarea fundațiilor.

6.7. Apele freatice nu au fost interceptate în forajul executat până la adâncimea investigată.

Se recomandă realizarea unei umpluturi compactate controlat pentru alinierea suprafeței platformei de parcare la cota drumului județean.

În zona amplasamentului nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apelor freatice asupra betoanelor și metalelor.

7. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ, conform STAS-6054-85, pentru zona localității este egală cu 1,10 -1,10 m.

8. SEISMICITATEA ZONEI: Conform Normativ P100-1-2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului $a_g = 0,10 \text{ g}$ și perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Întocmit,

ing. geol. Székely Róbert







S.C. GEO-TECH SRL GHEORGHENI
Gheorgheni str. Carier nr. 6 Jud. Harghita-RO



FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC F1

LABORATOR GEOTEHNIC DE GRAD II
Autorizație Nr. 3247 din 15.05.2017

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ÎN COMUNA DITRAU, STR. MUREȘULUI NR. 123, JUDEȚUL HARGHITA

Locație foraj:

COTA FORAJ / Depth level		GROSIMEA STRATULUI / Layer thickness		ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE / UNDERGROUND WATER LEVEL (NA-nivelul apei, NH-nivel hidrostatic la data executării)		SIMBOL	LITOLOGIE / Lytology	PROBA / Sample		GRANULOMETRIE / Grain size					LIMITE ATTERBERG / Atterberg limits					CARACTERISTICI DE STARE / State characteristics						CARACTERISTICI MECANICE / Mechanical characteristics				Presiunea convențională de bază (NP 112-2014) kPa
1	2	3	4	5	6			7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		
0.30	0.30	(m)	(m)	(m)	5																									
0.30	0.30				Sol vegetal																									
1.00	0.70				Argilă prăfoasă cafenie-cafenie închisă, consistentă ↓																									
1.60	0.60				Nisip fin și mediu argilos gălbui-cenușie deschisă cu rar pietriș, mediu îndesat																									
6.00	4.40	FĂRĂ APĂ																												
					Argilă prăfoasă nisipoasă cenușie-albăstrui, consistentă																									

SCARA 1: 100

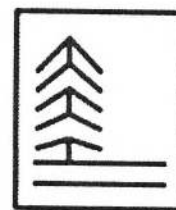
Asistență geotehnică:

ing. geol. Nagy Hunor

Înlocuitor:

ing. geol. Székely Róbert





L A R I X
S T U D I O

Memoriu de prezentare

Beneficiar:	Bakos Adorján
Adresă beneficiar:	str. Csutakfalva, nr. 96, com. Remetea, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire spălătorie auto Self Service
Amplasament:	str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita
Numărul proiectului:	LS 636
Data proiectului:	noiembrie, 2022
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

3. Introducere

3.1. 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 funcțiunile propuse de servicii (spălătorie auto) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, căi de circulații - 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 un teren în intravilan, este poziționată la limita vestică a localității Ditrău, este delimitat de calea ferată și de drumul comunal DC 153C. Lotul se învecinează cu terenuri construite cu funcțiune rezidențială (case de locuit) și servicii (sală de forță, magazin alimentar).

Cele două așezări învecinate au continuat să se extindă până când au fost complet unite de-a lungu limitei UAT. Drumul județean care traversează calea ferată este unul foarte frecventat, deoarece este calea de acces cea mai scurtă către comuna Remetea, localitatea cea mai dezvoltată a zonei.

Benzinăria din Remetea, serviciile de scară mică și medie de-a lungul drumului județean, gara și trecerea de cale ferată, amestecate cu casele individuale din anii 1960, creează un context mixt, de tranziție, în care spălătoria auto, ca element al secolului al XXI-lea, se va integra fără un impact deosebit.

Lotul neconstruit aflat în proprietatea persoanei fizice Bakos Adorján este situat în întregime în zona de protecție de 100 m a căii ferate, construcția propusă se va afla la o distanță de 45,5 m de linie. Bornele căii ferate raportate de amplasament sunt de 162 km+710 și 162 km+770 m, CF linia 400.

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 2 din 20.01.2022, eliberat de com. Ditrău, această zonă este cuprinsă în P.U.G., în intravilan, U.T.R. nr. 2, zonă de locuințe.

Pe terenul studiat, aflat în intravilan – str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita – se propune amplasarea unei construcții cu funcțiunea de servicii (spălătorie auto self-service). Lotul aflat în proprietatea beneficiarului se va reglementa conform P.U.Z..

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, folosința actuală este fâneacă în intravilan. Lotul este un teren cu relief submontan, relativ plat, cu aspect stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă, cu un rând de sălcii de-a lungul drumului.

Construcția propusă va fi amplasată conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 02 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se vor solicita avize și acorduri conform metodologiei P.U.Z., scoaterea din circuitul agricol al terenurilor necesare pentru construire se va realiza prin autorizația de construire.

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

- zonificări/ organizare funcțională/ integrare în context pentru noile funcțiuni: servicii, căi de circulație;
- 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.

Conform Certificatului de Urbanism și Planului Urbanistic General al com. Ditrău, prin realizarea P.U.Z. se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru servicii, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului, rezolvarea circulației și dotarea cu utilități.

Surse de documentare

- certificatul de urbanism nr. 2 din 20.01.2022, eliberat de com. Ditrău;
- extras CF nr. 51866 Ditrău, nr. Cad. 564, S = 3009 mp, Bakos Adorján;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. Elekes-Köllő Márton;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. com. Ditrău;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate.

4. Stadiul actual al dezvoltării

4.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al com. Ditrău se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este în intravilan, U.T.R. 2 – zonă de locuire. Conform PUG pentru schimbarea destinației terenului din zonă de locuințe și amenajarea funcțiunii propuse este necesară elaborarea unui PUZ prin care se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone.

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 zona periferică a localității, la limita dintre comunele Ditrău și Remetea, la o distanță de cca. 1,5 km de intersecția cu drumul național DN 12, într-o zonă construită, cu caracter arhitectural de tranziție, într-o zonă rezidențială rurală relativ nouă. Situl este accesibil pe latura nordică din str. Mureșului (DN 153C), drum asfaltat, cu trafic semnificativ. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile studiate și drumul 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 cca. 0,3 ha teren intravilan amplasat în zona perimetrală a com. Ditrău, învecinat cu căi de comunicație (feroviară și rutieră) și cu terenuri construite aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice.

4.2. Analiza situației existente

Regimul economic:

- folosința actuală: fânață;
- destinația: zonă de locuire;
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 3009 mp
- Utilități (alimentarea cu apă, energie electrică și canalizare): vor fi racordate la rețelele existente la stradă (str. Mureșului).
- funcțiuni propuse: servicii (spălătorie auto self-service), conform PUZ
- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. care se va elabora
- Pentru construcțiile noi regimul de înălțime, înălțimea streașinei, coamei și panta acoperișului va fi conform prezentului PUZ.

Regimul juridic:

- amplasament: str. Mureșului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita, teren în intravilan;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extrase CF;
- natura proprietății: proprietate privată – Bakos Adorján;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

4.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică vestică a localității, în intravilanului com. Ditrău, adiacent străzii Mureșului, la marginea zonei rezidențiale, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- Drum național DN 12 / european E578: 1,5 km spre est;
 - Gara C.F. Ditrău: 400 m spre sud;
 - Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 - Depresiunea și Munții Giurgeului: 1,7 km spre sud.
- Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de o zonă rezidențială periferică, cu caracter mixt, în dezvoltare: case de locuit și anexe, regim de înălțime general P.

4.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/ piemontan, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Terenul este fără vegetație (fâneață), scoaterea din circuitul agricol se va realiza prin autorizațiile de construire.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Terenul este bun pentru construire, studiul detaliază caracteristicile specifice.

4.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe str. Mureșului (DC 153C Reghin – Ditrău), ramificat din DN 12 / E 578 Toplița – Sf. Gheorghe, amândouă drumuri asfaltate.

4.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă, fără construcții (fâneață).

Disfuncționalități:

- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DC 153C;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

4.7. Echipare edilitară

Canalizarea menajeră, alimentarea cu apă și cu energie electrică se vor realiza prin racord la rețeaua existentă lângă amplasamentul studiat, în str. Mureșului.

4.8. 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 cca. 1,7 km 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 nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să periclitizeze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu

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

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțurile de la stradă.

4.9. 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 categoriei de folosință în zonă destinată pentru servicii, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică

5.1. Concluzii

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

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă de servicii (spălătorie auto self-service);
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se propun a se amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.

În zona studiată 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 plăcut.

5.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile Planului Urbanistic General valabile pentru zona studiată sunt redată în Certificatul de Urbanism.

5.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, preluând obiectivele și recomandările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și păstrare a caracterul zonei.

Prin Regulament și planșele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționare pe sit și realizarea unor fâșii verzi în linia aliniamentului sau lungul limitelor laterale.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

5.4. Modernizarea circulației

În urma dezvoltărilor pentru asigurarea accesului pietonal și auto va fi nevoie de amenajarea unei platforme pavate, care va fi accesibilă direct din strada existentă și va asigura accesul la spălătorie.

În interiorul terenului se propune cale de acces (platformă) pavată, pentru asigurarea accesului pietonal și auto la construcții.

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă cu funcțiune de servicii.

Prin proiect se preconizează construirea unei spălătorii auto self-service, cu regim de înălțime P, cu amenajările aferente. Construcția va avea caracter definitiv.

Amplasarea construcției se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, ca zonă verde plantată.

Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
F - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Fânețe aflate în intravilan	3009 mp	(100%)	0 mp	(0%)
S - Zonă servicii (spălătorie auto), din care				
Suprafață construibilă (conform POT/parcelă)	0 mp	(0%)	300 mp	(10%)
Alei pavate / asfaltate	0 mp	(0%)	903 mp	(30%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0%)	1806 mp	(60%)
TOTAL	3009 mp	(100%)	3009 mp	(100%)

P.O.T. max = 10%; C.U.T. max = 1; Regim max. de înălțime = P;

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 desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 1,0.

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, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile, fânețe) – pe care se pot amplasa în viitor construcții rezidențiale, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Craterii 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;
- Clădirea se va amplasa urmărind logica dispunerilor precedente, într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.
- În zona de siguranță a căii ferate este interzisă amplasarea de construcții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale ușoare

5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua de canalizare menajeră, curent electric și apă potabilă.

Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Încălzirea:

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în str. Mureșului.

Canalizarea apelor pluviale:

Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre șanțurile existente la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere:

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

5.7. 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..

5.8. 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 împrejuriri ușoare din materiale naturale sau gard viu. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

6. Concluzii – măsuri în continuare

Prin cele specificate în C.U. emis de com. Ditrău – 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 funcțiunea de servicii (spălătorie auto self-service).

Elaborarea PUZ 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, 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
noiembrie, 2022



șef proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: arh. Györfy László-Miklós

Györfy



L A R I X
S T U D I O

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 or 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 com. Ditrău;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 2 din 20.01.2022.

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.

Funcțiunile predominante vor fi cele de servicii (spălătorie auto self-service), respectiv amenajările specifice propuse (platforme de acces și trotuare).

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 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.
- Se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.
- În zona de siguranță a căii ferate este interzisă amplasarea de construcții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejurirea se va realiza cu materiale ușoare

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 care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor tradiționale.

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

Spălătoria va funcționa cu respectarea reglementărilor legale. 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. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului – se află la o distanță minimă de 1,7 km.

2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Lotul este accesibil direct din str. Mureșului (DJ 153C).

În interiorul lotului se prevăd căi de circulație amenajate contextual, cu platforma și alei pavate sau asfaltate. Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

2.4 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelei. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale. Spălătoria auto va fi dotată cu separatoare de nămol și separator de hidrocarburi. Apele uzate tehnologice (după procesul de filtrare) vor fi evacuate în rețeaua comunală.

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

- Se va respecta linia de retragere (aliniament) identificată pe planșa de Reglementări Urbanistice, procentele POT și CUT, retragerile minime obligatorii conform legislației în vigoare

- Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată.

2.6 Reguli referitoare la construcții

Amplasare față de aliniamente:

Prin P.U.Z. s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții. (Planșa 02. Situația propusă/Reglementări Urbanistice)

Indicatori urbanistici, regim de înălțime:

Zonă servicii (spălătorie auto) – S:

- P.O.T. max. 10 %; C.U.T. max. 1,0; regim de înălțime max. P.

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: $H_{max} = 7$ m.

Volumetria construcțiilor:

- Se propune un volum simplu, unitar.
- Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

Fațadele:

- Se va respecta regimul de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri. Se interzic balcoanele pe fațada principală a clădirii. Sunt permise balcoane franțuzești, în planul fațadei.
- Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale / pastelate.
- Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile:

- Nu sunt permise lucarnele, coșurile de fum metalice.
- 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”.
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fâltuită, 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.

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, se permite doar țiglă, preferabil modele tradiționale, 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.);

2.7 Garduri și împrejmuiri:

Împrejmuirile 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 elemente din fier forjat, elementele metalice simple se vor combina cu lemn. Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. polycarbonat, tablă, panouri din plastic etc.)

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor 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.

Sunt interzise porțile tradiționale mari, se recomandă analizarea tradițiilor locale și realizarea unor porți mic, legate.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

2.8 Parcaje

Prezentul regulament descurajează realizarea parcarilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se

emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni 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.

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.

2.9 Plantații

Prin Regulament și planșele P.U.Z., în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi autohtoni și specii locale cu creștere medie.

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 cât și pe proprietatea persoanelor private.

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, 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 care lucesc

2.11 Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală (servicii) 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, aliniamentelor față de limite și stradă. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de locuire, instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiunile de depozitare, activitățile de gospodărire specifice agricole care completează activitatea de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

2.12 Restricții:

- Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiunilor propuse. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.
- Se interzic învelitoarele de tip ondulate, tablă metalică strălucitoare sau de culoare stridentă și țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.

- În zona de siguranță a căii ferate este interzisă amplasarea de construcții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale ușoare

3 Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – **zonă S** - zonă destinată pentru servicii (spălătorie auto self-service).

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
noiembrie, 2022



șef proiect: arh. Köllő Miklós