România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

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, înscirsă 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 Ubanistic 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,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă **Planul Ubanistic 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 cunoştință 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 şi inspectorul din cadrul Compartimentului urbanism şi amenajare a teritoriului, achiziții publice.

Ditrău, 30 august 2023

Președintele ședinței
Biro Andrei

ROMÂNIA Județul HARGHITA Comuna DITRĂU CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretarul general al comunei
Bajkó Károly

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piaţaLibertăţii, nr. 8/3, 535500, jud. Harghitanr. 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
STUDIO

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. Mureşului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piaţaLibertăţii, nr. 8/3, 535500, jud. Harghitanr. 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
STUDIO

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. Mureşului, 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:	piaţa Libertăţii, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M. KÖLLŐ
arhitect
DEG6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

şef proiect, proiectat arh. Köllő Miklós

proiectat arh. Györfy László-Miklós

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piaţaLibertăţii, nr. 8/3, 535500, jud. Harghitanr. 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
STUDIO

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. Mureşului, 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:	piaţa Libertăţii, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Piese scrise

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

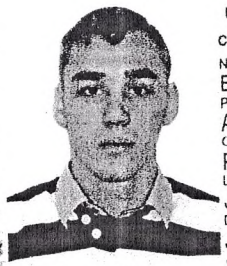
2. Piese desenate

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

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE | CARTE DE IDENTITATE | IDENTITY CARD

SERIA HR NR 523247



CNP 1980211191272 B5Y8Q

Nume/Nom/Last name
BAKOS

Prenume/Prenom/First name
ADORJÁN

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.HR Mun.Gheorgheni

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.HR Sat.Remetea (Com.Remetea)
Str.Csutakfalva nr.96

379 HR

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Gheorgheni

Valabilitate/Validite/Validity
11.02.16-11.02.2023

IDROUBAKOS<<ADORJAN<<<<<<<<<<<<<<<<
HR523247<9ROU9802115M2302111119127 25

ROMÂNIA
Judeţul 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 judeţul **Harghita**, municipiul/oraşul/**comuna Remetea** satul -, cod poştal **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 şi/sau construcţii -, situat în judeţul **HARGHITA**, **comuna DITRĂU**, satul -, cod poştal **537090**, **str. Mureşului, nr. 123;**
sau identificat prin: **Extras CF nr. 51866, Nr. cadastral 564, Plan de situaţie 1:500, Plan de încadrare în zonă scara 1:5000**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi 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:
Folosinţa actuală: teren în intravilan (fâneaţă) în zonă de locuinţe.
Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafaţa 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 ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI HARGHITA – MIERCUREA CIUC

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritateacompetentă pentru protecţia mediului în vedereaevaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efecteloracesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emiteactul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediuluistabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţieipublice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizareaexecutării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursulderulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE **CONSTRUIRE/** ~~DESFIINŢARE~~ va fi însoţită de următoarele documente:

a) - certificatul de urbanism;

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

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

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

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

[X] D.T.A.C.– vizat de către un verificator autorizat, [] D.T.O.E. [] D.T.A.D **[X] P.U.Z. – avizat potrivit Legii nr. 350/2001 modificată şi completată**

e) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

e.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

[X] alimentare cu energie electrică – Aviz Electrica S.A.

[X] alimentare cu apă – Aviz S.C. REDISZA S.A.

[X] canalizare – Aviz S.C. REDISZA S.A.

e.2) avize şi acorduri privind:

[] sănătatea populaţie

[] protecţia civilă –

Alte avize acorduri:

[X] Aviz Compania Naţională de Căi Ferate "CFR" S.A.

e.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/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 autorităţii competente pentru protecţia 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

ROMÂNIA L.S. COMUNA DITRĂU JUDEŢUL HARGHITA

ARHITECT ŞEF
PUSKÁS-SIMON KINGA-ERIKA

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

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

F.6 (pag.4)

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

se prelungeşte 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 valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
PUSKÁS ELEMÉR

L.S.
ROMANIA
COMUNA
DITRĂU
JUDEȚUL HARGHITA

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
BAJKÓ KÁROLY

ARHITECT ŞEF
PUSKÁS-SIMON KINGA-ERIKA

Data prelungirii valabilităţii: 18. 01. 2023

Achitat taxa de 10,00 lei, conform Chitanţei nr. _____ din 18.01.2023
Transmis solicitantului la data de 18.01.2023 direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI DITRĂU

ROMÁNIA
HARGITA MEGYE
POLGÁRMESTERI HIVATAL DITRÓ

* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertăţii 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 interest 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 transmite 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 vecinități , 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 Ditrau.

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 Elemér

Întocmit
Inspector urbanism
Puskás-Simon Kinga-Erika

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 importanţă.

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

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 funcţiune: construirii unei spălătorii auto self service.
Celelalte funcţiuni sunt complementare şi cuprind dotări edilitare şi hidroedilitare, spaţii verzi, alei carosabile şi alei pietonale, etc.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE:

5.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza din reţeaua centralizată de alimentare cu apă a localităţii 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 şi 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 şi evacuate în reţeaua centralizată de canalizare menajeră a localităţii 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 cunoaşte riscul producerii unor inundaţii la apariţia debitelor mari pe pr. necadatrat 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 instituţii abilitate ale statului român.
Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundaţii la debite mari, se recomandă evaluarea riscului la inundaţii şi, după caz, execuţia unor lucrări de apărare împotriva inundaţiilor sau supraînălţarea terenului natural şi stabilirea cotei +/-0 a clădirilor peste cota de inundabilitate.
6.2. La faza de proiectare studiu de fezabilitate, în documentaţia pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor aferent obiectului de investiţie, se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinţei de apă, corespunzătoare capacităţii efective a dotărilor şi activităţii desfăşurate,
- corelarea strictă a capacităţilor de alimentare cu apă cu cele de canalizare şi preepurare a apelor uzate, după caz,
- prevederea reţelei de canalizare pluvială pentru colectarea apelor pluviale de pe amplasament şi descărcarea acesteia în cel mai apropiat emisar,
- **în urma întocmirii studiului de fezabilitate, se va înainta către Administraţia Bazinală de Apă Mureş documentaţia tehnică în vederea obţinerii avizului de gospodărire a apelor pentru folosirea apelor. Conţinutul documentaţiei tehnice va trebui să respecte normativul de conţinut precizat în Ordinul M.A.P. nr. 828/2019,**
- implementarea unui program de colectare a deşeurilor în vederea transportării lor în locuri special amenajate şi protecţia zonelor naturale.

În caz de modificare a destinaţiei terenului şi a construcţiilor prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent şi 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 scuteşte titularul de obţinerea celorlalte avize, acorduri şi autorizaţii legale în vederea realizării investiţiei.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înfiinţarea Administraţiei Naţionale "Apele Române", aprobată prin Legea nr. 404/2003 cu modificările şi completările ulterioare şi a Ordinului M.A.P. nr. 828/04.07.2019 privind aprobarea Procedurii şi competenţelor de emitere, modificare şi retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobarea Normativului de conţinut al documentaţiei tehnice supuse avizării, precum şi a Conţinutului-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

ŞEF SERVICIU AVIZE ŞI AUTORIZAŢII,
ing. Lucia Adela BRUSTUR

Întocmit,
ing. Dorina BOBONETE

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, in rambleu, pe traverse de beton,; in 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 Regionalei 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 împotrivă, 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 competenţă precizate în Ordinul M.T.I.C. nr. 2031/05.11.2020 şi cu prevederile Dispoziţiei nr.253/19.10.2022 a Directorului General al C.N.C.F. "C.F.R." - S.A şi poate fi folosit de către beneficiar pentru obţinerea autorizaţiei de construire;
2. Beneficiarul trebuie să ştie că O.U.G. nr. 12/1998 aprobată prin Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice, **în limită de 20 m măsuraţi de o parte şi 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 siguranţă a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare, a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului, de siguranţă a circulaţiei, **construcţiile şi instalaţiile neferoviare fiind interzise;**
3. **Terenul proprietate a beneficiarului cuprins in zona de siguranta CF (limita a 20m), paralel cu linia cf va fi liber de constructii supraterane pe acesta amenajându-se doar zona verde.**
4. **Imprejmuirea care se doreste a se construi paralela cu linia CF, sa respecte zona de siguranta CF (limita a 20m) permitând accesul la interventiile necesare caii ferate.**
5. **Traseele de utilităţi sa fie in afara zonei de sigurranta CF(limita a 20m).**
6. Întrucât amplasamentul ales de beneficiar se află în zona de protecţie a infrastructurii feroviare (limita ei este la 100 m distanţă din axul CF), C.N.C.F. "C.F.R." - S.A. nu îşi asumă răspunderea, pe toată durata existenţei construcţiei, pentru eventualele degradări ale construcţiei cauzate de vibraţiile produse de traficul feroviar;
7. În zona de protecţie a căii ferate se interzice, chiar şi temporar, depozitarea de pământ, gunoaie, deşeuri, moloz sau materiale de construcţii, manipularea şi depozitarea substanţelor inflamabile, explozibile şi a celor ce contravin normelor de protecţie a mediului şi 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, reţelelor şi instalaţiilor căii ferate va fi suportată de către beneficiarul acestui aviz;
10. Este interzis a utiliza indicatoare şi lumini de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară; **Iluminatul incintei se va realiza cu orientare spre interiorul acesteia fara afectarea circulatiei 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 şi/sau beneficiarului vor fi suportate de către acesta;
12. Beneficiarul răspunde de respectarea prevederilor din normele de sănătatea şi securitatea muncii, celor din normele de apărare împotriva incendiului şi de mediu, pe toată durata execuţiei şi a exploatării construcţiei;
13. Nerespectarea celor precizate mai sus, în prezentul aviz, constituie contravenţii sau infracţiuni, după caz, ce sunt sancţionate conform:

- H.G. nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea si sancţionarea contravenţiilor privind transporturile pe căile ferate române, cu toate modificările ulterioare ;
- Legii nr. 289 din 11 oct. 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea şi combaterea fenomenului infracţional în domeniul transportului pe calea ferată ;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii cu completările şi modificările ulterioare;

14. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism care însoţeşte documentaţia. În cazul în care beneficiarul începe lucrările în termenul de valabilitate al certificatului de urbanism, avizul îşi prelungeşte valabilitate pe durata de valabilitate a autorizaţiei de construire emisă conform legii.
15. Prezentul aviz îşi pierde valabilitatea, dacă:

- Certificatul de urbanism care însoţeşte documentaţia a expirat şi nu a fost obţinută autorizaţia de construire, emisă conform legii;
- Nu au fost începute lucrările, respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al autorizaţiei de construire emisă în baza certificatului de urbanism care a însoţit documentaţia:
- Beneficiarul a adus modificări construcţiilor faţă de documentaţia care a făcut obiectul avizului C.T.E. şi care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

Preşedinte
Director,
Nicolae-Ştefan NEAGOTA

Secretar
Şef Birou Avize CFR,
Mariana RUS

Şef Divizia Tehnică,
Ioan VLAD

Distribuţie Energie Electrică Romania – 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

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Harghita

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**, judeţul **HARGHITA**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7050230210172 / 28.02.2023

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Joasa tensiune Trifazat.**

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie 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 valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia 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. - şi a Certificatului de urbanism nr. **2 / 20.01.2022**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) **LEA CFR** în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

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

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala 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

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
In apropierea obiectivului studiat exista linii electrice aeriana LEA 0,4 kV, si linii electrice subterane LES 0,4 kV, toate in functiune si trebuie respectat urmatoarele conditii:
- In apropierea LEA 0,4 kV, orice constructie locuibila sau nelocuibila, executata din materiale neinflamabile, va respecta distanta minima de apropiere de 1 m, prescrisa de Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice" ,masurata intre conductorul extrem al LEA la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii. Invelitoarea acoperisurilor cladirii, va fi din material necombustibil. Daca invelitoarea va fi metalica, respectiv daca sunt parti metalice ale cladirii, acestea vor fi legate la o priza de pamintare proprie, iar peretii cladirii atit in exterior cit si in interior vor fi tencuite.
ATENTIE ! Orice constructie locuibila sau nelocuibila, executata din materiale inflamabile sau in care se depoziteaza - prelucreaza materiale inflamabile, va respecta conform Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice" (1,5 x inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stilp din apropiere);
- Fata de LEA 0,4 kV veti respecta : Ordinul ANRE 239/2019 - „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice" , si PE 106/03 - Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t.
- In cazul in care gardul de imprejmuire va fi / este confectionat din accesorii metalice, acestea vor fi legate obligatoriu, la priza de pamintare proprie a incintei.
- Valoarea prizelor de pamintare trebuie sa fie mai mica sau egala cu 4 ohmi. Prizele vor fi amplasate la o distanta de minim 20 m fata de instalatiile de legare la pamint ale LEA 0,4 kV din apropiere.
- In zona LEA, se va evita folosirea utilajelor agabaritice.
- Fata de LES 0.4kV din zona veti pastra distanta minima impusa de NTE 007/08/00 - "Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice".
- Este interzisa executarea sapaturilor mecanizate la distante mai mici de 1 m fata de pozitia cablului (LES).
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, si numai in prezenta delegatului SUC. Harghita si cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice – NPSM. In caz contrar, beneficiarul (sau executantul, dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica si/sau neelectrica.
- SE INTERZICE CATEGORIC, taierea sau distrugerea, lovirea cablurilor electrice subterane in functiune, aflate in exploatarea SUC. Harghita, evitind prin aceasta si accidentarea prin electrocutare.
- La executarea instalatiilor electrice interioare ale noilor obiective, se vor respecta cu strictete urmatoarele normative in vigoare: NPSM - normelor de protectie a muncii specifice, Normativul I7/2011 – Normativ pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor si IP-SSM-01/2020 – Instructiuni proprii de securitate si sanatate in munca pentru instalatii electrice in exploatare
- In cazul identificarii in teren a unor instalatii electrice netrasate pe planul de situatie , se vor anunta reprezentantii DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni
- Inainte de inceperea lucrarilor, se va lua legatura cu DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni pentru incheierea unui proces verbal de predare amplasament de lucru. Cu aceasta ocazie se va stabili oportunitatea acordarii unei eventuale intreruperi de tensiune si a asistentei tehnice pe parcursul executiei lucrarii.
- Sapaturile le veti incepe doar in prezenta delegatului nostru, cu informarea in timp util asupra sectorului in care urmeaza a se lucra .
- Cu ocazia lucrarilor de sapaturi (mecanizate sau manuale) sub si in apropierea liniilor de energie electrica, se va avea grija ca acestea sa nu pericliteze pozitia si stabilitatea stilpilor, prevenind astfel deteriorarea instalatiilor si accidentarea prin electrocutare.
- Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printro firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare retele electrice, ce se va incheia la Serviciu de Monitorizare Investitii Harghita.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Daca doriti alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv, este necesar sa va adresati la DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni.
- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea constructiei pe un alt amplasament nu poate fi facuta decat dupa obtinerea unui aviz pentru noul amplasament.
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică Romania – 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 Romania – 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

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Harghita

28.2.2023 12:26 Document id: 6477454
Semnat de: Jozsef Vita

28.2.2023 13:50 Document id: 6477454
Semnat de: Veress Attila

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

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,** judeţul HARGHITA cod postal 537250, înregistrată la nr. **777** din **15.02.2023**, pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în com. **DITRĂU**, str. **MUREŞULUI** nr. **123,** judeţul 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"

In conformitate cu prevederiile Ordinului 88/2007 pentru aprobarea regulamentului – cadru al serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare.
Conform documentatie 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 reţeaua de alimentare cu apă şi capacele căminelor.**
- **Lucrările de bransare să fie executate în condiţii de etanşeitate.**
- **In cazul în care constructorul provoacă avarie sau degradarea reţelelor publice de apă potabilă/canalizare ape uzate din motive de neatenţie sau neglijenţa, constatate prin proces verbal, răspunde moral şi financiar pentru remedierea imediata a defecţiunilor produse.**
- **Punerea în funcţiune a instalaţiilor de apă potabilă şi de canalizare ape-uzate se va efectua numai după recepţia acestora de către Comisia de recepţie operatorului, după care beneficiarul este obligat să incheie contract de servicii. In caz contrar**

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 l/s) pentru stingere incedii 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=3.5bar.**
- **Calitatea respectiv concentrațiile maxime de poluanți în apele uzate rezultate la obiectivul de mai sus evacuate în canalizarea comunei trebuie să se încadreze in 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 apleor uzate în rețele de canalizare ale localitaților 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

SOCIETATEA COMERCIALĂ REMETEA REDISZA S.A. HARGHITA - ROMÂNIA

ROMANIA
JUDEŢUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI DITRĂU

ROMANIA
HARGITA MEGYE
POLGÁRMESTERI HIVATAL DITRÓ

* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertăţii 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

APROBAT
PRIMAR
PUSKAS ELEMER

ROMÂNIA * COMUNA * DITRĂU * JUDEŢUL HARGHITA

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr. 1/2023

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

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

I. Expunere de motive:

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul detalierii condiţiilor tehnice, juridice şi economice, pentru întocmirea documentaţiei de urbanism PUZ+RLU „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE", str. Mureşului, 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-menţionate doreşte să iniţieze prin aport propriu întocmirea unei documentaţii urbanistice la nivel P.U.Z. şi să înainteze spre aprobare Consiliului Local al comunei Ditrău. Prevederile prezentului Aviz prealabil de oportunitate, constituie elemente minime ce trebuie respectate la întocmirea documentaţiei de urbanism.

Iniţierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligaţie a petentei, ci un drept prevăzut prin lege, o procedură la dispoziţie pentru care aceasta poate opta liber, în scopul asigurării condiţiilor de promovare a unor investiţii. Opţiunea pentru iniţierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligaţie din partea Consiliului Local în a aproba documentaţia în alte condiţii decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentaţiei.

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

Petenta poate alege şi opţiunea asocierii cu alte persoane interesate, proprietari din zonă sau entităţi economice interesate, pentru iniţierea în comun a P.U.Z.

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

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

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

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

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

1. Tema de proiectare:

a) Tema de proiectare semnată de întocmitor şi de beneficiar, care va sta la baza întocmirii P.U.Z. şi R.L.U., se va anexa într-un exemplar original documentaţiei, în partea scrisă (anexă la memoriu). Tema de proiectare va conţine în mod explicit obligaţia respectării condiţiilor din avizele de specialitate şi 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 iniţiator şi categoriile de costuri, în special cele privitoare la:

– înfiinţarea şi realizarea reţelei tehnico-edilitare necesare;

- racordarea construcţiilor la reţeaua locală de apă potabilă şi la canalizare;

- realizarea unui nou post de transformare pentru distribuţia energiei electrice, dacă este cazul ori sursa de alimentare cu energie electrică, panouri solare.

2. Conţinutul documentaţiei şi modul de prezentare : Se vor respecta prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-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 opţional, doar în situaţia în care conţinutul lor este de importanţă în justificarea alegerii anumitor soluţii tehnice, iar informaţia respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă desenarea de contururi de principiu pentru clădiri şi amenajări pe planşa de reglementări, pentru a fi lizibile: detaliile topografice existente, traseele căilor de circulaţie, liniile de aliniere ale construcţiilor la stradă şi la limite de proprietate, zonificarea funcţională. Bilanţul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane; subcategorii de detaliere a modului particular de folosinţă pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

3. Competenţe de elaborare a documentaţiei: Documentaţia va fi întocmită, semnată şi ştampilată de specialişti atestaţi de către Registrul Urbaniştilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentaţia ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare R.U.R. şi după actul doveditor al plăţii taxei către R.U.R. pentru documentaţia întocmită .

4. Consultarea populaţiei: Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010. În acest sens, se va depune documentaţia în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fişiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise şi desenate ale documentaţiei (memoriu, R.L.U. , planşe), 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 priveşte dimensiunile minime şi orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor.

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

3. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi:

a) Se vor prezenta principalele funcţiuni propuse ale ansamblului urban, grupate pe unităţi şi subunităţi teritoriale care să permită enunţarea reglementărilor precum şi a condiţiilor de conformare şi constituire prevăzute de regulament.

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

c) Se vor reglementa prin documentaţia elaborată în fază P.U.Z. alinierile viitoarelor construcţii faţă de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor, cotată precis faţă de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale; retrageri impuse faţă 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 şi maxime: Pentru parcelele rezultate se vor modifica indicatorii urbanistici de densitate prevăzuţi de R.L.U. aflat în valabilitate

5. Structura circulaţiilor:

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 eficienţei utilizării teritoriului, a continuităţii traseelor şi a asigurării caracterului de civilizaţie de tip rural.

6. Evidenţierea corectă a regimului juridic şi de circulaţie a terenurilor: Se vor evidenţia şi cota pe planşă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri" (drumuri private ale persoanelor fizice sau drumuri publice, porţiuni din parcelele existente destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri, etc.). P.U.Z. şi R.L.U. aferent va prezenta operaţiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configuraţiei căilor de acces şi traseul reţelelor de utilităţi.

7. Asigurarea prin proiect a calităţii mediului şi a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenţie deosebită menţinerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporţii rezonabile între suprafeţele construite şi cele libere sau plantate din incintă, se va preciza complet soluţia de canalizare/ colectare a apelor reziduale menajere şi meteorice, în conformitate cu avizele obţinute şi cu legislaţia în vigoare.

b) se vor prefera soluţiile ce păstrează o proporţie cât mai mare de spaţii verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

c) Documentaţia va conţine estimarea necesarului pentru următoarele categorii de utilităţi: - necesarul de apă; - cantitatea de ape uzate menajere; - cantitatea de ape pluviale necesar a fi evacuate; - energie electrică.

VI. Concluzii şi recomandări Considerăm ca fiind oportună şi avizăm favorabil iniţierea procedurilor pentru întocmire: PUZ+RLU „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE" str. Mureşului, nr. 123, com. Ditrău, jud. Harghita, CF. 51866, cad. 564, în condiţiile respectării prevederilor prezentului.

Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin Certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.

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

Întocmit
ARHITECT ŞEF
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 fâneață, 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. Mureşului (DC 153C Reghin – Ditrău), va fi nevoie de amenajarea unei platforme pavate, care va fi accesibilă direct din strada existentă şi va asigura accesul la spălătorie conform planșei de reglementări urbanistice nr.02 – *Situația propusă/Reglementări urbanistice*
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. 04 – *Reglementări tehnico-edilitare.*

Alimentarea cu apă: Se va realiza prin racord la reţeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. **Canalizarea apelor uzate menajere:**.Se va realiza prin racord la reţeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. **Alimentarea cu energie electrică:** Se va rezolva prin racord la reţeaua existentă în str. Mureşului. **Canalizarea apelor pluviale:** Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi şi de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre şanţurile existente la stradă. **Colectarea deşeurilor menajere:** Se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop şi va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deşeuri menajere amenajat, prin unităţi 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

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

Utilizări interzise

- Sunt interzise unităţile industriale, cele de producţie care depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activităţile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor tradiţionale

Aspectul exterior al clădirilor: Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compoziţional şi arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin: folosirea critică a materialelor noi şi moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii.
Faţadele: Se va respecta regimului de aliniere al construcţiilor. Aliniamentul nu poate fi depăşit cu balcoane sau bovindouri. Se interzic balcoanele pe faţada principală a clădirii. Sunt permise balcoane franţuzeşti, în planul faţadei. Se vor folosi finisaje tradiţionale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiţionale / pastelate. Sunt interzise culorile stridente.
Acoperişurile: Nu sunt permise lucarnele, coşurile de fum metalice. Sunt permise teşirile tradiţionale la părţile laterale ale coamei. Sunt obligatorii acoperişuri cu şarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, in două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperişurile vor fi integrate în situl existent prin: Învelitoare - vezi subcapitolul „Învelitori". respectarea pantei vecinătăţilor. În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafaţa acoperişului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fălţuită, care se îmbătrâneşte 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 suprafeţei aparente ale acestora.
Materiale şi finisaje: Se vor utiliza, de preferinţă, materiale de construcţii clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiş şarpantă lemn, învelitori tip ţiglă ceramică. Nu sunt acceptate: lăcuirea soclurilor de piatră; vopsirea faţadelor şi 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 condiţiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori. Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar la terase.
Învelitori: Învelitoarea va fi adaptată tradiţiei locale, se permite doar ţiglă, preferabil modele tradiţionale, culori pastelate, naturale. Pe porţiuni mici ale acoperişurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrâneşte 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 suprafeţei aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente,

atipice, străine de tradiţia locală (albastru, verde, galben, roşu lucios etc.);
Parcaje: Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localităţi urbane P 132/1993 şi cu respectarea prevederilor art. 33 şi Anexa nr. 5 din R.G.U. Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puţin de 1 m faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei.
Plantaţii: Prin Regulament şi planşele P.U.Z., în funcţie de poziţia din cadrul zonei se prevăd plantaţii de arbori locali, cu rol contextual şi de protecţie fonică: pomi fructiferi autohtoni şi specii locale cu creştere medie. Autorizarea executării construcţiilor va dispune obligativitatea menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate în funcţie cu destinaţia şi capacitatea construcţiei conform art. Nr. 34 şi Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spaţiilor verzi, atât pe domeniul public cât şi pe proprietatea persoanelor private.
Restricţii: Se interzice orice activitate de producţie, industrie, exploatare poluantă sau activităţi incompatibile cu cea a funcţiunilor propuse. Sunt interzise unităţile industriale, cele de producţie care depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activităţile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor rurale. Se interzic învelitoarele de tip onduline, tablă metalică strălucitoare sau de culoare stridentă şi ţigle metalice profilate;se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalităţi puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural. În zona de siguranţă a căii ferate este interzisă amplasarea de construcţii, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale uşoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din 09.06.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi 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 Consiliului Județean Harghita, însoțit de documentație – partea desenata şi partea scrisă – în format pdf semnat şi ştampilat cu ştampila RUR, precum și cu documentația în format shp, dxf sau dwg.

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

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi 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. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

CONSILIUL JUDEŢEAN HARGHITA

CONSILIUL JUDEŢEAN 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

RO-530140, Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita | info@hargitamegye.ro | www.judetulharghita.ro
Tel.: +40266-207700 / Fax.: +40266-207703

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. Mureşului, nr.123 pe o suprafaţa 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 şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;*
- *HG nr. 43/2020 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor.*

Agenţia pentru Protecţia Mediului Harghita

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

decide:

Planul Urbanistic Zonal – pentru construire spălătorie Auto Self Service în comuna Ditrău, str. Mureşului, nr.123 pe o suprafaţa 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 şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;

Planul Urbanistic Zonal – pentru construire spălătorie Auto Self Service în comuna Ditrău, str. Mureşului, nr.123 pe o suprafaţa 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 şi private asupra mediului.

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

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.

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, pârâul 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.

Obligaţiile titularului:

- Înainte de realizarea proiectelor propuse în plan se va notifica APM Harghita conform legislaţiei de mediu în vigoare.
- Respectarea legislaţiei de mediu în vigoare.
- Titularul planului are obligaţia conform prevederilor art. 15 al Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, modificat şi completat prin OUG 164/2008, de a notifica APM Harghita dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor 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 şi completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia APM Harghita şi a publicului revine titularului planului.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
ing. DOMOKOS László József

ŞEF SERVICIU A.A.A.
ing. BOTH Enikő

ÎNTOCMIT
ing. MÁTYÁS - BARTA Rita

Decizia de încadrare s-a emis în 2 exemplare

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI HARGHITA
Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, judeţul 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:** Receptie tehnica necesar intocmirii documentatiei: Elaborare PUZ – " Construire Spalatorie auto self service "
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi 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 recepţie
  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 suprafeţei delimitate prin PUZ, inventar de coordonate
  Memoriu tehnic
  Plan topografic (în format .pdf şi .dxf), scara 1:500
  Fișierul .DXF

6. **Erori topologice** față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori tcpologice.

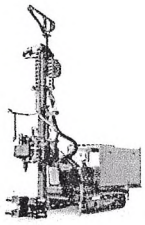
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
CRISTINA BERENDEA

SC. GEO-TECH SRL.

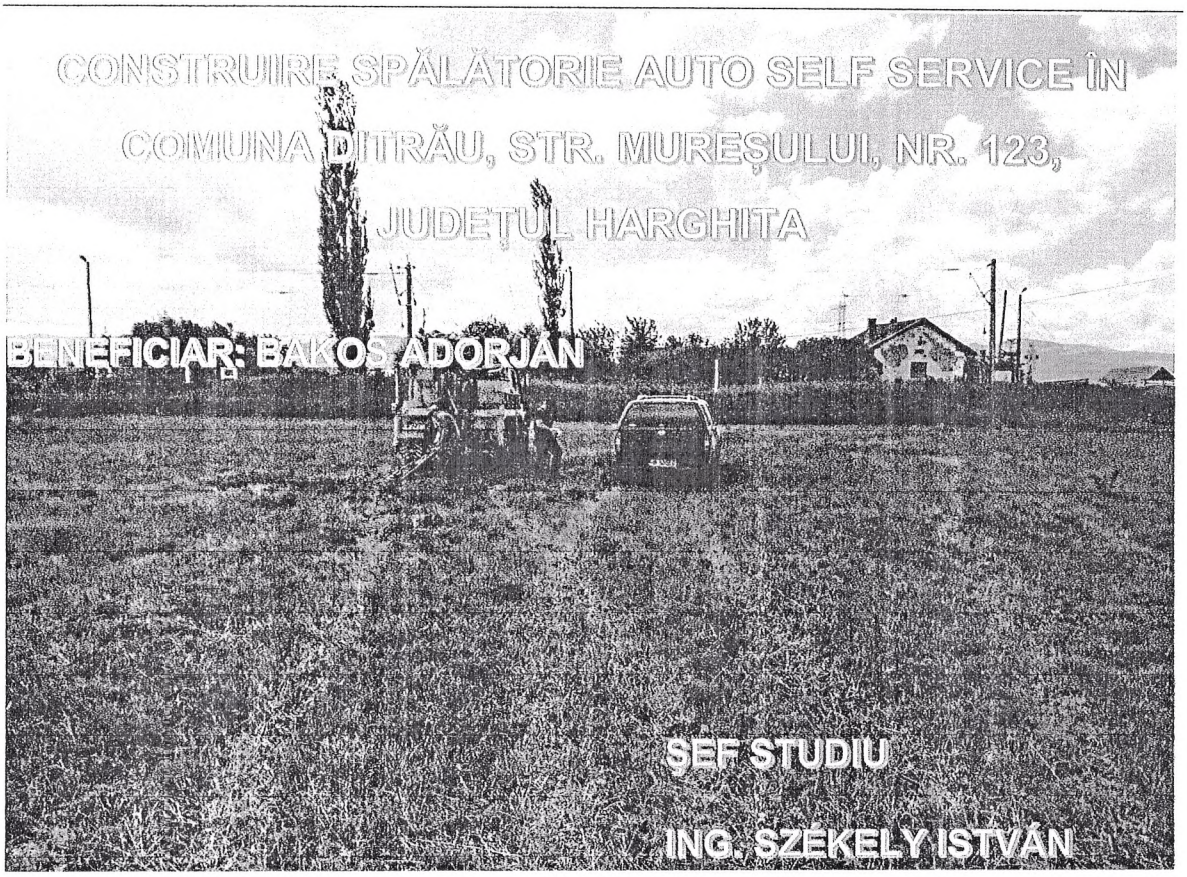
- STUDII GEOTEHNICE ȘI CONSULTING PENTRU FUNDAȚII
- ANALIZE - LABORATOR GEOTEHNIC GR.II
- FORAJE GEOTEHNICE ȘI PENETRĂRI DINAMICE PDG-PDM-PDU / SPT

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.GENERALITĂŢI: Prezentul studiu s-a executat la solicitarea beneficiarului în vederea stabilirii condiţiilor geologice, hidrogeologice şi 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 stratificaţiei întâlnite până la adâncimea cercetată, cât şi cartări de teren privind geomorfologia şi stabilitatea zonei în apropierea amplasamentului.

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

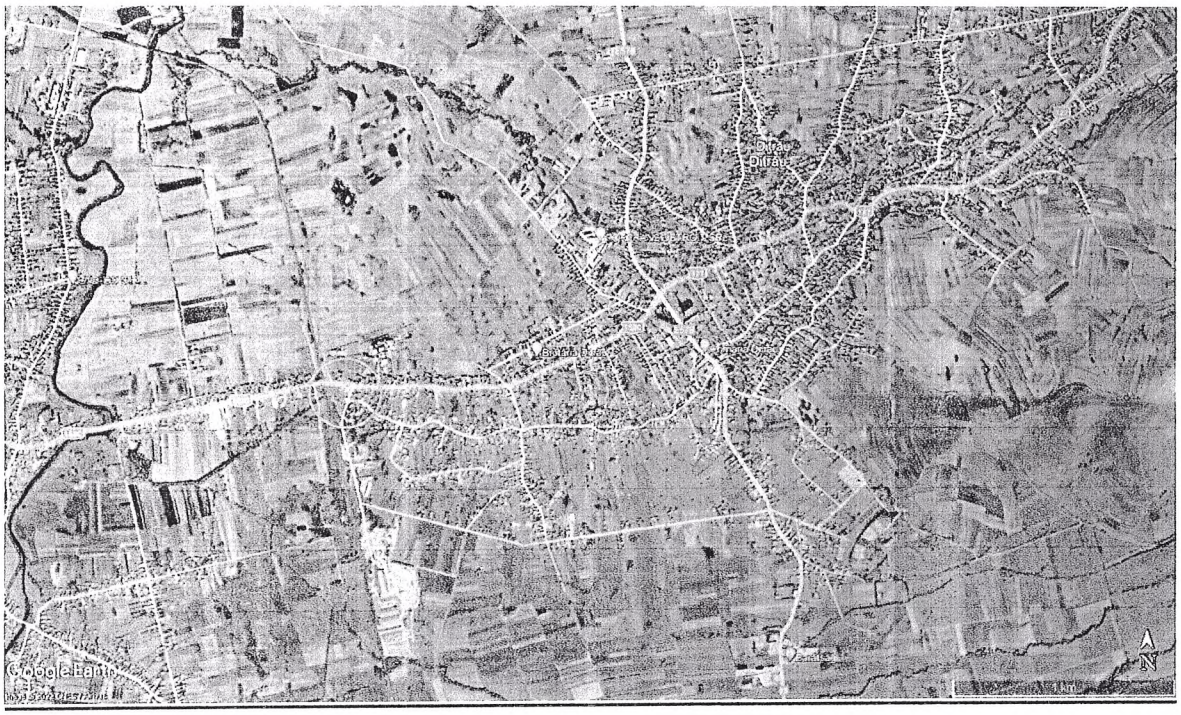
NP 074/2014	Normativ privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare
SR EN ISO 14688/1-2004	Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere.
SR EN ISO 14688/2-2005	Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
SR EN 1997/1-2006	Eurocode 7: Proiectarea geotehnică. Partea1: Reguli generale.
SR EN 1997/2-2007	Eurocode 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea şi încercarea terenului.
SR EN ISO 22476/2-2006	Cercetări şi încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică.
STAS 1709/2-90	Acţiunea fenomenului de îngheţ-dezgheţ la lucrări de drumuri. Prevenirea şi remedierea degradărilor din îngheţ-dezgheţ
NP124-2010	Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susţinere
STAS 1913/1-82	Teren de fundare. Determinarea umidităţii.
STAS 1913/3-76	Teren de fundare. Determinarea densităţii pământurilor.
STAS 1913/4-86	Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate.
STAS 1913/5-85	Teren de fundare. Determinarea granulozităţii.
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 îngheţ. Zonarea teritoriului României.
STAS 8942/1-89	Teren de fundare. Determinarea compresibilităţii pământurilor prin încercarea în edometru.
STAS 8942/2-82	Teren de fundare. Determinarea rezistenţei pământurilor la forfecare, prin încercarea de forfecare directă.
NP 126:2010	Normativ din 2012 Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii 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 îngheţ. 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
Condiţiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Zona seismică P-100-1-2013	Acceleraţia seismică a terenului a_g = 0,10 g	1
Riscul geotehnic	Redus	9

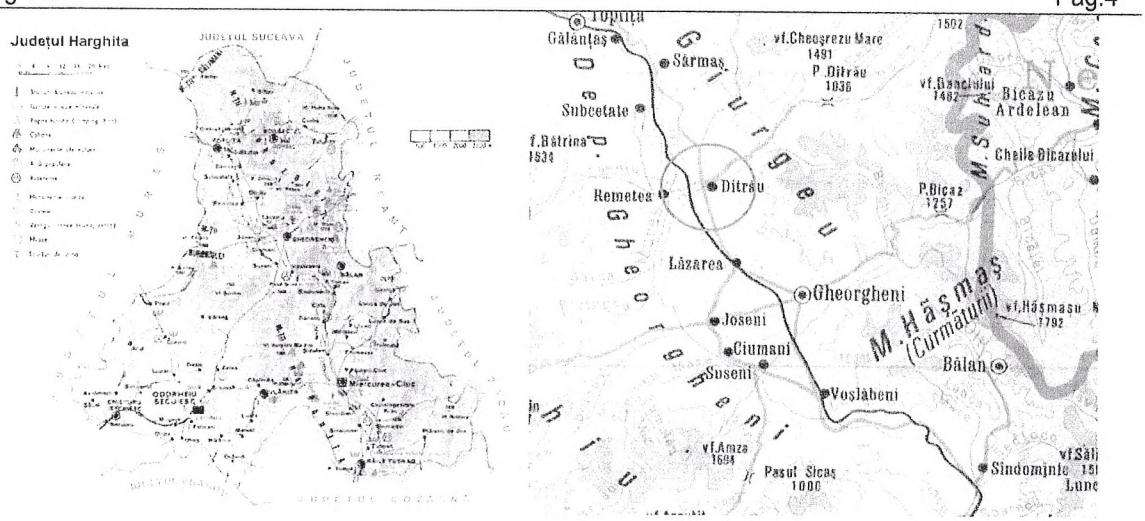
2. AMPLASAMENT: Construcţia proiectată va fi amplasată în partea vestică a localităţii Ditrău, str. Mureșului, nr. 123, județul Harghita, lângă drumul județean DJ153C.

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 ŞI GEOLOGIA ZONEI

Depresiunea Gheorgheni este de origine tectonică şi se întinde între munţii Gurghiului la vest, Munţii Giurgeului la est şi sud, Munţii Călimani la nord, desfăşurându-se de-alungul văii Mureşului, pe direcţie sud-nord, având o lungime de 75 km şi o lăţime maximă de 30 km.

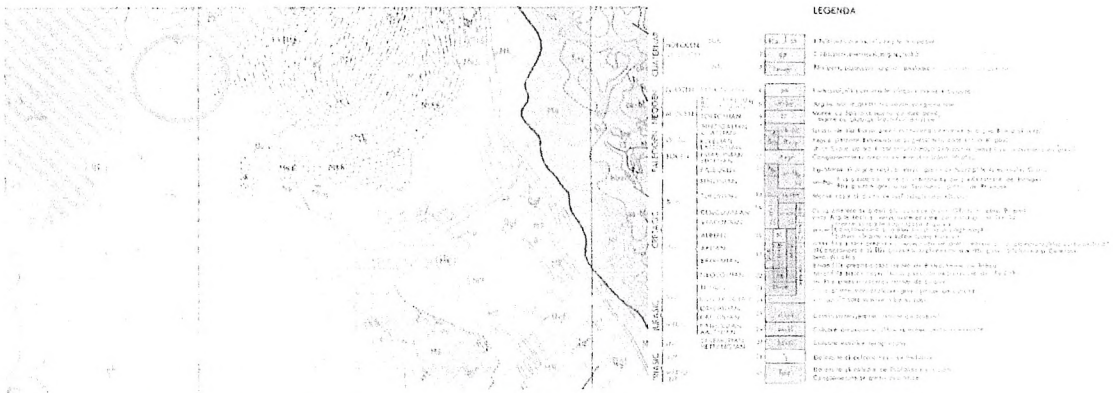


Valea depresiunii se extinde între cotele 640-850 m, altitudine absolută. Teritoriile cele mai joase sunt reprezentate de lunca Mureşului, tranziţia către zona muntoasă făcându-se treptat, prin intermediul unor puternice conuri de dejecţie, care formează pe bordura depresiunii un vast glacis ce maschează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

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

Depozitele aluvionare în valea Mureşului sunt alcătuite dintr-un amestec nesortat de pietrişuri şi nisipuri, în care predomină elementele constituite din andezite, şisturi cristaline, calcare, cu un grad de rulare puţin avansat.

Depozite aluvionare se întâlnesc şi sub forma unor conuri de dejecţie la gura afluenţilor mai mari, fiind reprezentate prin bolovănişuri şi pietrişuri colmatate cu argilă, argilă nisipoasă şi cinerite.



5. HIDROGRAFIA ŞI HIDROGEOLOGIA ZONEI

5.1. Principala arteră hidrografică a bazinului Gheorgheni este râul Mureş. Cursurile de apă din această parte a depresiunii şi stratele acvifere freatice sunt drenate de pârârile Ditrău, afluenţi de dreapta ai Mureşului.

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

6. CONDIŢII 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

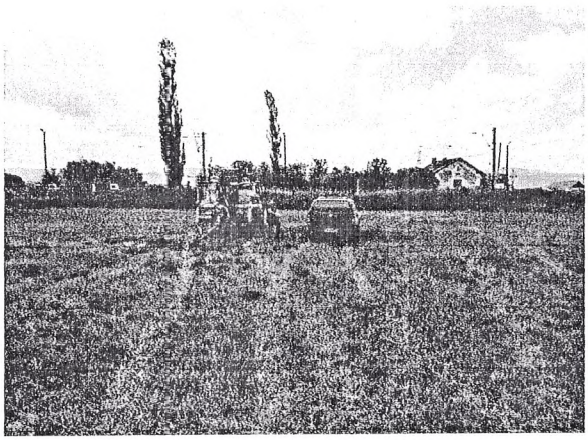
Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.30	0.30	TARMAC	Sol vegetal	-
1.00	0.70		Argilă prăfoasă cafenie-cafenie închisă, consistentă↓	150
1.60	0.60		**Nisip fin și mediu argilos gălbui-cenușie deschisă cu rar pietriș, mediu îndesat**	**200**
6.00	4.40		**Argilă prăfoasă nisipoasă cenușie-albăstruie,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

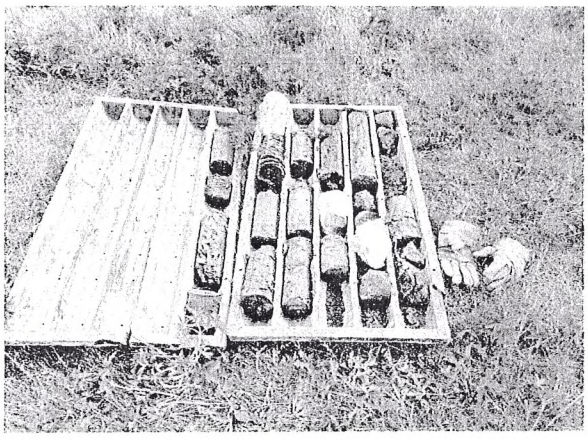
6.3. Construcţia proiectată se recomandă a fi fundată pe un sistem de fundaţii directe şi continue pe stratul de **Nisip fin prăfos slab argilos cafeniu-cenușiu deschis cu rar pietriș, mediu îndesat**, pentru predimensionare luându-se în calcul o presiune convenţională de bază $\bar{P}$**conv = 200 kPa.**

Adâncimea de fundare minimă este Df_{min}**= -1,30m** 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 m și adâncimea de fundare, raportată la cota terenului sistematizat Df=2 m (STAS 3300/2-85).

Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare Df=1,30 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 :

$C_B=P_{conv}$ K1 (B-1), în KPa,

-în care K1 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. Df<2 m : $C_D=P_{conv}$ (Df-2)/4 în KPa;
- pt. Df>2 m : $C_D=K_2\ \gamma$ (Df-2) în KPa, în care :

- Df - 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:

- γ = 18,87 kN/m^3 - greutate volumică în stare naturală;
- φ = 24° - unghiul de frecare internă;
- c = 12 kPa - coeziunea;
- Pconv= 200 kPa – presiunea convenţională de bază;
- μ = 0,40 - coeficient frecare dintre fundaţie – teren;
- ν=0,30 – coeficientul lui Poisson.

6.5. Corecţiile de rigoare privind adâncimea şi lăţimea fundaţiilor se vor aplica conform normativ NP112/ 2014, pe baza fişei de foraj anexate.

6.6. Săpăturile pentru turnarea fundaţiilor 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 fundaţiilor.

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 şi metalelor.

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

8. SEISMICITATEA ZONEI: Conform Normativ P100-1-2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o acceleraţie seismică a terenului ag = 0,10 g şi perioada de colţ Tc=0,7 sec.

întocmit,
ing. geol. Székely Róbert


F1
DETROIT CITY IMPORT-EXPORT SRL
Strada Mureșului
Plast King S.R.L.
Strada Gării
Strada Horea
Strada Horea
Google Earth
200 m

S.C. GEO-TECH SRL GHEORGHENI
Gheorgheni str.Carierei nr. 6 jud.Harghita-RO

LABORATOR GEOTEHNIC DE GRAD II
Autorizatie Nr. 3247 din 15.05.2017

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC F1

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

Locație foraj:

COTA FORAJ/ Depth level	GROSIMEA STRATULUI / Layer thikness	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE / UNDERGROUND WATER LEVEL (NA-nivelul apei, NH-nivel hidrostatic la data executării	LITOLOGIE / Lytology: SIMBOL	LITOLOGIE / Lytology: DESCRIEREA STRATULUI Sample description	PROBA Sample: NR. PROBĂ / Sample no.	PROBA Sample: ADÂNCIME PROBĂ	GRANULOZITATE Grain size: % ARGILĂ/ Clay < 0,0C2 mm	% PRAF/ Silt 0,002-0,063 mm	% NISIP/ Sand 0,063-2,00 mm	% PIETRIŞ / Gravel 2-63 mm	% BOLOVĂNIŞ/ Cobbles 63-200 mm	LIMITE ATTERBERG Atterberg limits: UMIDITATE NATURALĂ / Water content (W)	LIMITA DE LICHIDITATE Liquid limits (W_L)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE Plastic limits (W_P)	INDICE DE PLASTICITATE /Plasticity index (Ip)	INDICE DE CONSISTENȚĂ (Ic)	CARACTERISTICI DE STARE State characteristics: GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ Natural volumetric weight (γa)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ Dry volumetric weight (γd)	POROZITATE Porosity (n)	INDICELE PORILOR Void ratio (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr) Degree of saturation	CARACTERISTIC MECANICE Mechanical characteristics: MODULUL EDOMETRIC Oedometric modulus ($M_{200-300}$)	TASRE SPECIFICĂ la 2daN/cm² Specific settlement (ε_{P200})	UNGHI DE FRECARE SP. INTERNA Internal friction angle φ_k	COEZIUNE / Cohesion c_k	Presiunea convențională de bază (NP 112-2014)
0.00	(m)	(m)				m	Conf. ISO 14688 1-2:2018					%	%	%	-	-	kN/m³	kN/m³	%	-		kPa	%	φ°	kPa	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	FĂRĂ APĂ		Sol vegetal																						
1.00	0.70			Argilă prăfoasă cafenie-cafenie închisă, consistentă↓	B1	0.90	24	54	22	0	0	29.21	46.25	16.87	29.38	0.58	19.03	14.73	44.18	0.791	0.993			20	21	150
1.60	0.60			Nisip fin și mediu argilos gălbui-cenușie deschisă cu rar pietris, mediu îndesat	B2	1.40	19	19	62	0	0	21.02					18.87	15.59	40.70	0.686	0.821	9400	4.25	24	12	200
6.00	4.40			Argilă prăfoasă nisipoasă cenușie-albăstruie, consistentă	B3	2.50	26	43	31	0	0	27.45	49.09	17.27	31.82	0.68	19.29	15.14	42.63	0.743	0.994			21	23	180

SCARA 1: 100

Asistență geotehnică:
ing. geol. Nagy Hunor

Întocmit:
ing. geol. Székely Róbert

SOCIETATEA COMERCIALĂ GEO-TECH SRL GHEORGHENI

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piaţaLibertăţii, nr. 8/3, 535500, jud. Harghitanr. 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
STUDIO

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. Mureşului, 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 şi estetice, în care se îmbină funcțiunile propuse de servicii (spălătorie auto) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, căi de circulații - în aşa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General şi să nu influențeze negativ contextul.
Zona studictă cuprinde un teren în intravilan, este poziționată la limita vestică a localității Ditrău, este delimitat de calea ferată şi de drumul comunal DC 153C. Lotul se învecinează cu terenuri construite cu funcțiune rezidențială (case de locuit) şi servicii (sală de forță, magazin alimentar).
Cele două aşezări 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 şi medie de-a lungul drumului județean, gara şi 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, constructia propusă se va afla la o distantă de 45,5 m de linie. Bornele căii ferate raportate de amplasament sunt de 162 km+710 şi 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. Mureşului, 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 PUZ..

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

Construcția propusă va fi amplasată conform Regulamentului P.U.Z. şi a planşei 02 – SITUAȚIE PROPUSĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se vor solicita avize şi acorduri conform metodologiei PUZ, 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 stabileşte amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată şi viitoare, şi încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, core at cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural - urbanistică şi funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor şi condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului şi 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 şi amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei şi 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 şi a restricțiilor care se impun.

Conform Certificatului de Urbanism şi 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 şi 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 şi dotarea cu utilități.

Surse de documentare

- certificat 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 şi 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 şi 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 şi aprobate pentru amenajarea acestei zone.
Planul Urbanistic Zonal şi noile propuneri corelează potențialul economic şi disponibil cu aspirațiile de ordin social şi economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. şi cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context şi conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.
Lotul este amplasat în zona periferică a localității, la limita dintre comunele Ditrău şi 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. Mureşului (DN 153C), drum asfaltat, cu trafic semnificativ. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile studiate şi drumul de acces. Pentru realizarea obiectivelcr propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.
În aceste condiții prezenta documentație studiază şi detaliază cca. 0,3 ha teren intravilan amplasat în zona perimetrală a com. Ditrău, învecinat cu căi de comunicație (feroviară şi rutieră) şi cu terenuri construite aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice.

4.2. Analiza situației existente

Regimul economic:
- folosința actuală: fâneață;
- destinaț a: zonă de locuire;
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare.

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

Regimul juridic:
- amplasament: str. Mureşului, 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 şi nici nu intră în zona de protecție a acestora.

4.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o aşezare favorabilă, uşor accesibilă, în zona periferică vestică a localităţii, în intravilanului com. Ditrău, adiacent străzii Mureşului, la marginea zonei rezidenţiale, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanţe faţă de:
- Drum naţional DN 12 / european E578: 1,5 km spre est;
- Gara C.F. Ditrău: 400 m spre sud;
- Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 - Depresiunea şi Munţii Giurgeului: 1,7 km spre sud.

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de o zonă rezidenţială periferică, cu caracter mixt, în dezvoltare: case de locuit şi anexe, regim de înălţime 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 vegetaţie (fâneaţă), scoaterea din circuitul agricol se va realiza prin autorizaţiile 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. Circulaţia

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

4.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosinţă agricolă, fără construcţii (fâneaţă).

Disfuncţionalităţi:
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:
- accesibilitate prin poziţia favorabilă faţă de DC 153C;
- posibilitate de dezvoltare spaţială.

4.7. Echipare edilitară

Canalizarea menajeră, alimentarea cu apă şi cu energie electrică se vor realiza prin racord la reţeaua existentă lângă amplasamentul studiat, în str. Mureşului.

4.8. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecţie Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSPA 0033 - Depresiunea şi Munţii Giurgeului, la o distanţă de cca. 1,7 km de aceasta.
Relaţia dintre cadrul natural şi cadrul construit este una de echilibru, construcţiile propuse neinfluenţând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră şi acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervaţii naturale).
În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii. De asemenea, zona nu

prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.
În activitățile propuse şi în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului şi de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat şi se vor scurge în şanțurile de la stradă.

4.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum şi 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 şi 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 şi amenajările definitive se propun a se amplasa conform zonificării şi organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planşele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.
În zona studiată se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural şi contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare şi organizare să ofere funcționalitate şi accesibilitate uşoară pentru desfăşurarea activității propuse într-un cadru natural, curat şi plăcut.

5.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Prevererederile Planului Urbanistic General valabile pentru zona studiată sunt redate în Certificatul de Urbanism.

5.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului şi creşterea calității peisagere, preluând obiectivele şi recomadările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă şi păstrare a caracterul zonei.
Prin Regulament şi planşele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi şi arbori locali cu creştere medie în funcție de poziționare pe sit şi realizarea unor fâşii 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 şi auto va fi nevoie de amenajarea unei platforme pavate, care va fi accesibilă direct din strada existentă şi va asigura accesul la spălătorie.
În interiorul terenului se propune cale de acces (platformă) pavată, pentru asigurarea accesului pietonal şi 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 şi organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planşele 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 şi 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) şi 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 şi suprafața terenului aferent considerat şi nu va depăşi 10%.
Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfăşurată a clădirilor şi suprafața terenului aferent considerat şi 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, fânee) – pe care se pot amplasa în viitor construcții rezidențiale, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

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

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât şi arhitectural, cu caracter şi identitate aparte;
- Clădirea se va amplasa urmărind logica dispunerilor precedente, într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăşi media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă şi arbori specii locale.
- În zona de siguranță a căii ferate este interzisă amplasarea de contrucții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale uşoare

5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua de canalizare menajeră, curent electric şi 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. Mureşului.

Canalizarea apelor pluviale:
Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi şi de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre şanțurile existente la stradă.

Colectarea deşeurilor menajere:
Se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop şi va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deşeuri 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, şi se propun măsuri de prevenire şi protecție, conform normelor în vigoare.
Amenajările şi 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 şi 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 acelaşi tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.
Soluția de studiu propune reglementarea şi amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente şi propune realizarea delimitării terenului total cu împrejmuiri uşoare 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 şi amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor şi restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului, de circulația şi de tipul de proprietate al terenurilor şi opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M. KÖLLŐ
arhitect
DEG6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Gheorgheni
noiembrie, 2022

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

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piaţaLibertăţii, nr. 8/3, 535500, jud. Harghitanr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90ETRL02101202F26819XX [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
STUDIO

Regulament aferent P.U.Z.

1. Dispoziţii şi recomandări generale

Regulamentul explică şi detaliază sub forma unor prescripţii şi 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 localităţii.
Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism şi autorizaţii de construire.
Prin prezentul P.U.Z. se urmăreşte reglementarea urbanistică a zonei dar şi crearea cadrului de dezvoltare pentru un complex construit unitar, organizat, cu caracter şi identitate. Se urmăreşte respectarea scării şi a contextului tradiţional, dezvoltarea şi protejarec elementelor naturale, care să contribuie la aspectul general special dorit.
Regulamentul P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţii or la nivelul zonei studiate.
În activitatea de construire şi de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcţională propusă, ţinând cont de înscrierea în funcţiunile stabilite şi relaţiile dintre diferitele zone funcţionale.
Bază legală:

- Legislaţ a valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al com. Ditrău;
- Documentaţie de obţinere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 2 din 20.01.2022.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcţiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcţiunile, tipurile de construcţii şi amenajări propuse în această documentaţie cu respectarea condiţiilor legii şi ale prezentului regulament.
Funcţiunile predominante vor fi cele de servicii (spălătorie auto self-service), respectiv amenajările specifice propuse (platforme de acces şi trotuare).
Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfăşoare respectând următoare e principii:

- Se va construi pe teren liber de construcţii, proprietate privată a beneficiarului.
- Construcţiile se vor amplasa în baza zonificării funcţionale şi a planşelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor faţă de stradă şi de limitele terenului.

- Se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul şi cotele de înălţime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală.
- Se vor amenaja căi de circulaţii interioare în cadrul loturilor studiate şi echiparea edilitară aferentă construcţiilor ce se vor realiza.
- În zona de siguranţă a căii ferate este interzisă amplasarea de contrucţii, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale uşoare

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

2.1 Compatibilitatea funcţiunilor

Sunt interzise unităţile industriale, cele de producţie care depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activităţile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor tradiţionale.
Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor care se încadrează în funcţiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. şi regulamentului aferent P.U.Z.
În cazul în care Planul Urbanistic Zonal şi 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 autorizaţiei de construire şi a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligaţia de a solicita elaborarea unei noi documentaţii privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal şi al regulamentului aferent – aprobat.

2.2 Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Spălătoria va funcţiona cu respectarea reglementărilor legale. Relaţia dintre cadrul natural şi cadrul construit va fi una de echilibru, construcţiile şi amenajările propuse neinfluenţând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră şi acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea şi Munţii Giurgeului – se află la o distanţă minimă de 1,7 km.

2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Lotul este accesibil direct din str. Mureşului (DJ 153C).
În interiorul lotului se prevăd căi de circulaţie amenajate contextual, cu platforma şi alei pavate sau asfaltate. Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetaţie (gazon, plante, etc).

2.4 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiţionează construibilitatea parcelei. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităţilor, prin racord la reţea sau prin soluţii individuale. Spălătoria auto va fi dotată cu separatoare de nămol şi separator de hidrocarburi. Apele uzate tehnologice (după procesul de filtrare) vor fi evacuate în reţeaua comunală.

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

- Se va respecta linia de retragere (aliniament) identificată pe planşa de Reglementări Urbanistice, procentele POT şi CUT, retragerile minime obligatorii conform legislaţiei 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 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 teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei,
- Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, in 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 fălțuită, care se îmbătrânește frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, aluminiu sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Aspectul exterior al clădirilor:
Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compoziț onal şi arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

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

Materiale şi finisaje:
Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcții clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiş şarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică.
Nu sunt acceptate:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- vopsirea fațadelor şi 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 acoperişurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrâneşte 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, roşu lucios etc.);

2.7 Garduri şi împrejmuiri:
Împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, şipci), 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. policarbonat, 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 aceloraşi exigențe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției.
Gardurile şi porțile vor fi de preferință din lemn şi vor fi executate conform tradiției locale.
Se recomandă o geometrie plană şi garduri transparente.
Sunt interzise porțile tradiționale mari, se recomandă analizarea tradițiilor locale şi 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 parcărilor 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 şi cu respectarea prevederilor art. 33 şi 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 şi limita posterioară a parcelei.

2.9 Plantații

Prin Regulament şi planşele P.U.Z., în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual şi de protecție fonică: pomi fructiferi autohtoni şi specii locale cu creştere medie.
Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi şi plantate în funcție cu destinația şi capacitatea construcției conform art. Nr. 34 şi Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public cât şi pe proprietatea persoanelor private.

2.10 Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

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

- Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate în planul acoperişurilor, tuburile solare sunt permise doar la nivelul solului.
- La coşurile de fum sunt permise doar cele cu formă tradițională, tencuite sau cu țiglă aparentă/finisaj țiglă, sunt interzise coşurile 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 şi reglementări specifice detaliate în Regulamentul P.U.Z.. Amplasarea construcțiilor şi amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului P.U.Z., conform zonificării şi organizării funcționale, cu respectarea zonelor de protecție, aliniamentelor față de limite şi stradă. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de locuire, instituții, administrație, învățământ şi educație, sănătate şi 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 şi 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 depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor rurale.
- Se interzic învelitoarele de tip onduline, tablă metalică strălucitoare sau de culoare stridentă şi 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 contrucții, teren va rămâne zonă verde (gazon), împrejmuirea se va realiza cu materiale uşoare

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 şi subunităților funcționale

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



Gheorgheni
noiembrie, 2022

şef proiect: arh. Köllő Miklós