



L A R I X
S T U D I O

Memoriu general

Beneficiar:	Com. Ciumani
Adresă beneficiar:	jud. Harghita, com. Ciumani, 537050, nr.555;
Titlu proiect:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona turistică Lok
Amplasament:	jud. Harghita, com. Ciumani, 537050, zona Lok
Numărul proiectului:	LS 597
Data proiectului:	mai, 2021- Revizia 2, august 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Introducere

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se realizează pentru analiza dezvoltării urbanistice și economice a zonei studiate - zona turistică Lok din comuna Ciumani, din punctul de vedere al necesității asigurării curentului electric, cu scopul extinderii rețelei electrice de joasă tensiune. Documentația PUZ este o condiție necesară în procesul de realizare a investiției, fiind solicitat de către sc Electrica sa.

La cererea beneficiarului în vederea susținerii dezvoltării zonei proiectul a fost completat cu detalierea reglementării urbanistice pentru investițiile de scară redusă (case de vacanță, vile, pensiuni etc.), stabilirea modului de amplasare pe parcele, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), dezvoltarea infrastructurii de circulații – în consens cu direcțiile date de Planul Urbanistic General. Pentru investiții mari se menține necesitatea reglementării prin planuri urbanistice zonale.

Localitatea a fost atestată recent ca stațiune de interes local prin HG 15802022 din 2023.01.04.

Zona Lok este un trup din intravilanul comunei Ciumani, care a avut o dezvoltare accentuată în anii 80, caracterizată ca reședință de vară, respectiv ca zonă de exploatare piatră și lemn, pe vremuri fiind prezente aici mai multe mori și fierăstraie de apă precum și o carieră de piatră. Administrativ teritoriul se găsește la limita administrativă a comunelor Joseni și Ciumani, zona tratată în PUZ aparținând comunei Ciumani.

În zilele noastre funcțiunea generală este cea de locuire și agrement, cu case de vacanță, pensiuni, locuințe individuale.

În strategia de dezvoltare actuală a comunei zona este destinată dezvoltării turistice, odihnei, recreerii.

Caracterul arhitectural general este variat, fără aspecte unitare și o valoare deosebită, se amestecă varietatea construcțiilor noi, realizate fără control în ultimii 20 de ani cu construcțiile mai vechi, din anii 70-80 al secolului trecut.

Este o valoare amplasarea dispersată a construcțiilor în peisaj, existența spațiului, păstrarea parcelarului tradițional montan, încadrarea în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 40 din 24.11.2020, eliberat de Primăria Comunei Ciurmani, zona studiată este cuprinsă în Planul Urbanistic General al comunei în intravilan (zona cu trupuri Lok) și extravilan (drumul comunal care leagă zona de LEA 20 kV).

Asfel, pe terenul studiat Planul Urbanistic Zonal propune realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, reglementarea urbanistică a zonei. Propunerea de dezvoltare și de reglementare în principiu nu prevede modificări asupra limitei intravilanului, însă actualul intravilan include terenuri forestiere, care trebuie scoase în extravilan (conform legii nu este permisă încadrarea fondului forestier în intravilan). Suprafața scoasă din intravilan este de 2,68 ha.

Folosința terenurilor este variată: terenuri construite, agricole (fânețe) mărginite de terenuri în fond forestier. Relieful este montan, submontan (valea pârâului Lokvize) cu vegetație bogată, joasă și înaltă. Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000.

Pe lângă facilitarea echipării cu curent electric, prin regulamentul P.U.Z. se reglementează scara construcțiilor mici, se oferă un ghid de proiectare, se propun măsuri pentru păstrarea caracterului zonei, **mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere**, astfel obiectivul stabilit în P.U.Z. nu influențează negativ contextul, dar permite dezvoltarea turismului în zonă.

În regulamentul au fost incluse inclusiv condițiile Agenției Naționale Pentru Arii Naturale Protejate (ANANP), Serviciul Teritorial Harghita.

În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

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

În cazul prezent, datorită naturii investiției, în funcție de opțiunea administrației locale, se consideră necesară elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, având următoarele obiective principale:

- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- asigurarea reglementării urbanistice generale;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată programul de dezvoltare a localității prevede echiparea cu canalizare, în acest sens s-a realizat un proiect pentru realizarea unei rețele, însă pentru funcționarea stației de epurare este necesară alimentarea cu electricitate. Terenurile vizate

sunt amplasate parțial în intravilanul, parțial în extravilanul comunei Ciumani, având destinația de terenuri construite, agricole (pășuni, fânețe) sau căi de circulație. Prezentul P.U.Z. nu propune schimbarea categoriilor de folosință a terenurilor, modificarea intravilanului este determinată de obligația de a scoate terenuri forestiere în extravilan. Prin reglementarea urbanistică se urmărește păstrarea caracterului zonei.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 40 din 24.11.2020, nr. 30 din 21.09.2022, eliberat de Primăria Comunei Ciumani;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. Zsigmond Istvan, Geoservice srl
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. comuna Ciumani;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geotech s.r.l.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic disponibil prezent cu aspirațiile de ordin social și economic al administrației locale/proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare. Zona Lok este un trup din intravilanul comunei Ciumani, caracterizată în trecut ca reședință de vară (în anii 80 a avut o dezvoltare accentuată), azi însă în strategia de dezvoltare a comunei zona este destinată dezvoltării turistice, odihnei, recreerii.

Zona - la scară largă – este o zonă de locuire și agrement, cu case de vacanță, pensiuni, locuințe individuale, cu o așezare periferică favorabilă din punct de vedere turistic, cu acces din drumul comunal DC61 (str. Töltés) și DC62. La o distanță de aprox. 4000 m de comună, cu un peisaj montan pitoresc și o orientare optimă care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care doresc să se retragă din aglomerația urbană, să petreacă timp într-un mediu natural liber, liniștit, curat de poluările activităților umane.

Pentru zona studiată programul de dezvoltare al localității prevede echiparea cu canalizare, în acest sens s-a realizat un proiect pentru realizarea unei rețele, însă pentru funcționarea stației de epurare este necesară alimentarea cu electricitate.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 130Ha teren în intravilan și în extravilan, amplasat în zona periferică a comunei Ciumani, învecinat cu terenuri forestiere și terenuri agricole.

2.2. Analiza situației existente

Date conform Certificat de Urbanism:

Regimul juridic:

Conform PUG, terenurile se află în intravilanul și extravilanul comunei Ciumani, în domeniul public și în proprietate privată

Regimul economic:

Folosința actuală: teren agricol, fâneată, teren construit

Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză

Regimul tehnic:

Suprafața pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 130 ha, 1.300.000 mp.
Echipare edilitare existentă: canalizarea menajeră a zonei turistice este în curs de executare.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al localității (PUG). Utilizarea pentru construcții a terenului din extravilan, în limitele teritoriului administrativ Ciumani, se poate face numai după elaborare P.U.Z., cu excepția adăposturilor pentru animale, respectiv celor cu scop de deservire activități agricole (conform legii). Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționată de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică. La autorizarea oricărui tip de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr 34/NM 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI. Autoritățile administrației publice locale vor urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

REGIM DE MODIFICARE:

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Planul Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru modificarea zonei funcționale pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001

Conform Legii nr. 350/2001 Art. 32., alin 1 lit.c să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat.

Conform art.23 din Legea nr. 50/1991 - republicată (2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale PUZ-, aprobat potrivit legii. (3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Conform Legii nr. 350/2001 Art. 32 alin 2. În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobate de președintele consiliului județean.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții DTAC se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism -PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este un trup al comunei Ciumani, are o așezare favorabilă din punct de vedere al destinației turistice, ușor accesibilă, în zona periferică sudică a localității, la limita administrativă, la o distanță de aprox. 4000 m de limita comunei și 7000 m de zona centrală, într-o zonă cu categorii funcționale mixte (zonă rezidențială, servicii, terenuri agricole, fond forestier) pe teren de calitate bună pentru construire.

Caracterul arhitectural general este variat, fără aspecte unitare și o valoare deosebită, se amestecă varietatea construcțiilor noi, realizate fără control în ultimii 30 de ani cu construcțiile mai vechi, din anii 70-80. Regim de înălțime general P, P+M.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde terenuri cu relief submontan/ piemontan (valea pârâului Lokvize), cu forme variate: terenuri în pantă, terenuri plane construite, agricole (fânețe) mărginite de terenuri în fond forestier. Vegetația este bogată, variată, joasă și înaltă, peisajul este caracteristic montan, pitoresc, copleșitor, calitatea aerului este excepțională.

La acest punct este de menționat importanța peisajului cultural din Depresiunea Gheorgheni, în sensul larg. Acest tip de peisaj este unic în Europa. Este dificil de estimat valoarea culturală actuală a peisajului în ansamblul lui și în detaliile acestuia, mai ales pentru că, comunitățile rurale tradiționale care au format aceste peisaje recent își schimbă modul de utilizare a peisajului. Păstrarea pășunilor și a fânețelor – cu o biodiversitate foarte ridicată, inclusiv numeroase specii de plante medicinale - este esențială pentru creșterea animalelor, dar sunt importante atât pentru conservarea peisajului, cât și pentru asigurarea hranei speciilor de pradă. Însă o parte dintre ele sunt abandonate în prezent, sau fânețele sunt utilizate ca pășuni, ceea ce conduce la scăderea biodiversității. Terenurile arabile înguste adeseori au un desen specific, definitoriu, care din păcate dispare odată cu comasarea terenurilor pentru a fi cultivate prin mecanizare. Imaginea satelor la rândul lor suferă modificări ireversibile. În consecință avem în față un peisaj cultural încărcat cu semne de întrebări privind direcția de evoluare.

Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000.

Situl cuprinde depresiunea Giurgeului în întregime și o parte din pădurile de molid înconjurătoare, piemontane. Depresiunea cuprinde mai multe tipuri de habitate caracteristice, pe lunca râului Mureș. Majoritatea terenurilor sunt utilizate ca pășuni, fânețe, dar și pentru culturi agricole.

Situl include ariile naturale protejate Piemontul Nyires de la Borzont, Mlaștina Cea Mare Remetea, Mlaștina După Luncă din Voșlobeni, și Peștera Șugo, protejate prin Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 162/2005. și Legea nr. 5./2000. Terenurile incluse în sit sunt în proprietate privată aproape 100%.

Situl a fost desemnat arie de protecție specială avifaunistică pe baza HG 1284/2007, apoi modificat pe baza HG 971/2011, pentru prezența a mai multor specii de păsări, printre care cele opt specii amenințate la nivelul UE: Aquila pomarina- acvila țipătoare mică, Ciconia ciconia-barză albă, Bonasa bonasia- ieruncă, Tetrao urogallus- cocoș de munte, Crex crex-cristel de câmp, Aegolius funereus- minuniță, Glaucidium passerinum – ciuvică și Picoides tridactylus- ciocănițoare de munte.

În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan.

Date geotehnice: Pentru proiect este în curs de realizare un studiu geotehnic elaborat de sc GeoTech srl din Gheorgheni. În zona terenului s-au realizat mai multe foraje geotehnice, terenul este bun pentru construire, studiul detaliază caracteristicile specifice.

2.5. Circulația

Circulația zonei este redusă, zona fiind practic o fundătură, accesibilă din drumul comunal DC61 (str. Töltés) și DC62, fiind la o distanță de aprox. 4000 m de limita comunei și 7000 m de zona centrală.

Drumurile comunale DC61 și DC62 sunt străzi pietruite, de categoria IV, într-o singură bandă. În linie aeriană zona este la o distanță de cca 4 km de DN13B (Borzont) și traseul autostrăzii A8 (Târgu Mureș-Iași-Ungheni), nodul rutier Joseni.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință mixtă: zonă rezidențială, servicii turistice, terenuri agricole, fond forestier, terenuri construite și neconstruite, căi de circulație, în intravilan și parțial în extravilan.

Disfuncționalități:

- construcții aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție Șumuleu Mare
- lipsa rețelelor tehnico-edilitare, sistemul de canalizare nu poate fi pus în funcțiune în lipsa rețelei electrice
- sistem rutier slab dezvoltat
- suprapunerea unor zone din intravilan cu fondul forestier

Avantaje:

- zonă în curs de dezvoltare, strategia localității acordă statut de zonă turistică;
- potențial turistic, calitatea peisajului datorită modului de ocupare dispersat, spațios
- sistem de canalizare și de electricitate în curs de amenajare
- zona se află în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000, ceea-ce impune o abordare specială a situației existente și în dezvoltarea viitoarelor investiții

2.7. Echipare edilitară

Construcțiile din zonă nu dispun de utilități corespunzătoare, din această cauză programul de dezvoltare al localității prevede echiparea cu canalizare. În acest sens s-a realizat un proiect pentru realizarea unei rețele (lucrare în curs de execuție), însă pentru funcționarea stației de epurare este necesară alimentarea cu electricitate.

Documentația PUZ este o condiție necesară în procesul de realizare a investiției, fiind solicitat de către sc Electrica sa.

Alimentarea cu apă se realizează din fântâni forate sau captări de apă.

2.8. Probleme de mediu

Zona se află în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000 și în zona de protecție sanitară cu regim de restricție Șumuleu Mare, zona situându-se amonte de captarea de apă, la o distanță de cca. 1200 m (limita vestică a zonei).

Programul de dezvoltare al localității prevede echiparea cu sistem de canalizare, în acest sens s-a realizat un proiect pentru realizarea unei rețele (lucrare în curs de execuție), însă pentru funcționarea stației de epurare este necesară alimentarea cu electricitate.

Documentația PUZ este o condiție necesară în procesul de realizare a investiției, fiind solicitat de către sc Electrica sa.

Prezentul proiect propune păstrarea încadrării funcționale și a reglementărilor urbanistice din cadrul PUG, valabile pentru această zonă, urmărind ca relația dintre cadrul natural și cadrul construit să fie una de echilibru, construcțiile și amenajările viitoare să nu influențeze integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau aria protejată. În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren).

În proiectele de investiții viitoare și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, canalizarea construcțiilor existente și viitoare se va racorda la rețeaua comunală. Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual, se vor scurge pe suprafața terenurilor și în șanțurile de la stradă.

În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și s-a impus scoaterea din intravilan.

2.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de programul de dezvoltare al comunei, dorința proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată **se propune realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, detalierea reglementării urbanistice a zonei, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General. Propunerea de dezvoltare și de reglementare în principiu nu prevede modificări asupra limitei intravilanului, însă actualul intravilan include terenuri forestiere, care trebuie scoase în extravilan (conform legii nu este permisă încadrarea fondului forestier în intravilan).**

Pe lângă facilitarea echipării cu curent electric, prin regulamentul P.U.Z. se propun măsuri pentru păstrarea caracterului zonei, **mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere**, astfel obiectivul stabilit în P.U.Z. nu influențează negativ contextul, dar permite dezvoltarea turismului în zonă.

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii

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

- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare, schițarea traseului de dezvoltare a sistemului de electricitate
- menținerea direcției de dezvoltare dată de Planul Urbanistic General.
- Detalierea reglementării urbanistice pentru investițiile de scară redusă (case de vacanță, vile, pensiuni etc.), stabilirea modului de amplasare pe parcele, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), dezvoltarea infrastructurii de circulații – în consens cu direcțiile date de Planul Urbanistic General.
- se va urmări păstrarea caracterului zonei, mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere, naturale.

3.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Fișa de reglementări:

REGIM DE ÎNĂLȚIME:	P, P+ [m]	CODURI	FUNCTIUNI EXISTENTE
P.O.T.:	10%	A	LM Lm Lb Lv Lr L _i L A C CO T S I I A PO PS PA PP P CG TE CC S TR C
C.U.T.:	0.15	B	FUNCTIUNI PĂSTRATE ȘI PROPUSE
ÎNĂLȚIMEA CORNIȘEI	3,90m	C	LM Lm Lb Lv Lr L _i L A C CO T S I I A PO PS PA PP P CG TE CC S TR C

Observatii:

- zone de servicii turistice și agrement împrăștiate, necoerente.
- zona este zonă de protecție sanitară cu regim de restricție.
- zona se înscrie frumos în peisaj.
- parcelarul este un parcelar liber montan

Concluzii:

- se va căuta păstrarea valorii ambientale, prin arhitectură adecvată și prin plantări de arbori.

Regulament: Se vor aplica regulile generale din R.L.U.

Reguli specifice:

- este obligatorie intrarea în legalitate a construcțiilor și amenajărilor existente realizate fără autorizație de construire (case de vacanță, pensiuni turistice, lacuri piscicole etc.)
- este obligatorie conformarea construcțiilor și amenajărilor la normele de mediu și sănătate publică și autorizarea de funcționare în cazurile prescrise de lege
- procesele de intrare în legalitate și conformare la normele în vigoare vor fi monitorizate de administrația comunei, în cazul nerespectării obligativității se vor lua măsuri conform legii

- ✶ Reguli pentru funcțiunile de servicii turistice (T):
Construcții maxim P+1, P.O.T. = 10%, C.U.T = 0,2, dar aria desfășurată a construcțiilor nu va depăși 500 mp. Hmax = 10 m, Hstreașină = 4 m.

Construcțiile noi vor fi executate pe bază de P.U.Z.

Se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia. Se admite funcțiunea de locuire. Se acceptă funcțiunile care sunt în strictă legătură cu funcțiunea de turism și agrement. Construcțiile necesare pârtiilor de schi, turismului montan, alpinism, salvamont etc. sunt acceptate.

Se acceptă funcțiunea agro-turistică.

Sunt interzise:

- lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sau care deranjează albia minoră/majoră a pârâului;
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat. Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 5 m. Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurat la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea îmbrăcăminte realizată din pavaje naturale, sau dale înierbate, pietriș, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețele betonate sau din pavaje de beton. Nu se acceptă, decât gard transparent minimalist, din elemente de lemn orizontale lungi, care să sublinieze caracterul montan al zonei.

Clădirile vor utiliza materiale tradiționale, cu o arhitectură tradițională. Se acceptă șindrilă sau șită din lemn pentru învelitoare. Nu se acceptă acoperișuri din tablă, cu excepția învelitorii din cupru sau zinc, care vor fi patinate în momentul recepției finale.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Prezentul proiect detaliază reglementările urbanistice, având caracter director prioritar față de reglementările PUG. La cererea beneficiarului în vederea susținerii dezvoltării zonei proiectul a fost completat cu detalierea reglementării urbanistice pentru investițiile de scară redusă (case de vacanță, vile, pensiuni etc.), stabilirea modului de amplasare pe parcele, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), dezvoltarea infrastructurii de circulații – în consens cu direcțiile date de Planul Urbanistic General. Pentru investiții mari se menține necesitatea reglementării prin planuri urbanistice zonale.

În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan. Suprafața scoasă din intravilan este de 2,68 ha.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, prin prezentul PUZ se recomandă măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenurilor, păstrarea caracterului zonei, dezvoltarea în condiții sigure, controlate.

3.4. Modernizarea circulației

În urma dezvoltărilor sistemelor tehnico-edilitare se propune inclusiv dezvoltarea și modernizarea căilor de circulație, realizarea de fâșii verzi, și a unor trasee amenajate pentru biciclete. Se recomandă realizarea unui drum de legătură spre DN13B(Borzont) și traseul autostrăzii A8 (Târgu Mureș-Iași-Ungheni), nodul rutier Joseni.

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, detalierea reglementării urbanistice a zonei, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General. Terenurile din intravilan, aflate în fond forestier vor fi scoase în extravilan. Pe lângă facilitarea echipării cu curent electric, prin regulamentul P.U.Z. se propun măsuri pentru păstrarea caracterului zonei, **mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere**, astfel obiectivul stabilit în P.U.Z. nu influențează negativ contextul, dar permite dezvoltarea controlată a turismului în zonă.

Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Terenuri în extravilan				
Terenuri aflate în fond forestier	0 mp	(0,0%)	26045 mp	(7,1%)
Terenuri agricole (fânețe)	0 mp	(0,0%)	758 mp	(0,2%)
Terenuri în intravilan				
Terenuri aflate în fond forestier	26045 mp	(7,1%)	0 mp	(0,0%)
Terenuri construite și agricole (fânețe)	340261 mp	(92,9%)	339503 mp	(92,7%)
TOTAL	366306 mp	(100,0%)	366306 mp	(100,0%)

Suprafața scoasă din intravilan este de 26.803 mp (2,68 ha.)

Indici și indicatori:

P.O.T: 10 %

Regimul de înălțime:

- P, P+M (în interiorul acoperișului, fără ziduri de atic) în cazul locuințelor temporare, respectiv permanente;
- P, P+1, P+1+M (cu acceptarea zidului de atic) în cazul serviciilor.

C.U.T:

- **0,9** în cazul locuințelor temporare, respectiv permanente;
- **1,4** în cazul serviciilor.

Pentru a împiedica îndesirea excesivă, parcela trebuie să aibă o **suprafață minimă** de:

- 1000 m² în cazul locuințelor temporare, respectiv a serviciilor mici, punctuale (închirieri/reparații echipamente agrement) respectiv comerț tip băcănie – suprafața construită la sol de max. 150.
- 1500 m² în cazul locuințelor permanente,
- 5000 m² în cazul serviciilor (cabane, pensiuni), respectiv în cazul funcțiunilor de recreere și agrement.

Investițiile mari, care depășesc scara redusă vor fi executate pe bază de P.U.Z.

Sunt considerate investiții mari cele care depășesc suprafața de 1 ha, în condițiile detaliilor de reglementare descrise mai sus (suprafață minimă, indici urbanistici)

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se preiau valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – conform PUG. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 10%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,9/1,4.

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

Criterii și principii de proiectare generale pentru zonă:

- Se va urmări păstrarea parcellarului tradițional montan (nu se recomandă parcelarea în loturi mici, regulate, organizate după o logică străină zonei, crearea de drumuri de acces care servesc lotizări artificiale)
- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- Clădirile se vor amplasa într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Pentru contracararea impactului construcțiilor se propun spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată se află în zona de protecție sanitară cu regim de restricție Șumuleu Mare, zona situându-se amonte de captarea de apă, la o distanță de cca. 1200 m (limita vestică a zonei). În proiectele de investiții viitoare și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, canalizarea construcțiilor existente și viitoare obligatoriu se va racorda la rețeaua comunală.

După implementarea proiectului în zona studiată va exista posibilitate de racordare la rețeaua comunală de canalizare, și la rețeaua electrică. Alimentarea cu apă se va realiza individual, din fântâni forate sau captare. Pentru construcțiile noi se vor realiza ramificări ale sistemelor existente.

Pentru investiții mari, care depășesc scara redusă (peste 1 ha) soluțiile tehnico-edilitare se vor detalia prin PUZ, pentru care se vor obține avizele și acordurile instituțiilor abilitate.

Alimentarea cu apă:

Se va realiza se va realiza individual, din fântâni forate sau captare.

Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă (în curs de lucru).

Încălzirea:

Se va realiza cu soluții proprii în rețele închise.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua în curs de realizare.

Canalizarea apelor pluviale:

Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual, se vor scurge pe suprafața terenurilor și în șanțurile de la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere:

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

3.7. Protecția mediului

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

Terenuri agricole:

Se recomandă:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivate) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi).

Pajiști, fânețe și pășuni:

Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mai mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.

Este necesar să se cunoască faptul, că în special, în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil compoziția florei naturale furajere.

O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și văcării, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a dejectiilor eliminând transportul la distanță.

Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându-se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de substanțe organice. În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.

În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:

- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajiști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;
- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajiștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite pe pajiști și fânețe; este indicat să se facă parcelări, și la 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;
- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafața și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru muls și înnoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea supraîngrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târlire);
- este necesar, ca pe fâneață, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăștie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și supraînsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticierea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vară – iarnă să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;

- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și păsărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă.

Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pajști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:

- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silvoculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);
- folosirea alternativă a pajștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fâneată, iar în perioada utilizării ca fâneată se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;

Reguli pentru deținerea câinilor în zonele locuite dispersate în peisaj, la distanțe considerabile de vatra satului:

- este interzisă utilizarea la cabane, pensiuni și case de vacanță câini din rase cu potențial agresiv ridicat față de oameni/animale sălbatice și câini din rase de vânătoare, conform legislației în vigoare, sau a metişilor din aceste rase;
- câinii care dovedesc o agresivitate crescută față de oameni și animale, riscând să pună în pericol siguranța, sănătatea sau integritatea corporală a necunoscuților, vor fi purtați în lesă în locurile frecventate de oameni.

Păduri:

Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos. În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de anumite particularități, care se referă la:

- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;
- Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri. Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:
 - respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
 - implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor (de ex. uscarea arborilor);
 - extinderea ariilor forestiere protejate;
 - cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rând a Codului Silvic;
 - crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
- asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;
- crearea de către primării (în cazul în care nu există asociații ale proprietarilor de păduri) de pepiniere comunale proprii gospodărite cu ajutorul populației rurale, beneficiară a materialului vegetal lemnos.

Pentru terenurile construite totalitatea reglementărilor urbanistice contribuie la protecția mediului și a peisajului.

- construcțiile existente și construcțiile noi se vor racorda în mod obligatoriu la sistemul de canalizare.
- Se recomandă împrejurimi care permit circulația animalelor sălbatice (leațuri tradiționale, garduri vii etc.)

Pe lângă cele de mai sus, Regulamentul planului se completează cu **condițiile speciale**, conform avizului Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate cu nr. 18/ST.HR/18.04.2023:

- este strict interzisă taluzarea, depozitarea în habitate mlăștinoase/umede sau bălți permanente sau temporare a volumului de sol/subsol în exces rezultat din lucrări.
- Zonele umede permanente sau temporare reprezintă habitate pentru specii protejate.
- Este obligatorie corelarea organizării lucrărilor care se realizează în situl Natura 2000, cu prevederile Planului de management și Regulamentul Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și siturile conexe (ROSPA0033) și Obiectivele de conservare
- În jurul construcțiilor se vor menține pajștile, fânețele care conservă o biodiversitate ridicată.
- Cositul se va practica după data de 1 iulie, fără a folosi utilaje de cosit rotative.
- Materialele folosite pentru construcții, respectiv pentru amenajarea teritoriului trebuie să fie ecologice / naturale și trebuie să fie armonizate cu peisajul înconjurător.
- Delimitarea terenurilor se va face preferabil cu garduri vii sau cu structuri ușoare cu elemente poziționate orizontal, fără a crea obstacol pentru trecerea animalelor sălbatice. Pentru protecția terenului de speciile de mamifere de talie mare inclusiv animale domestice poate fi utilizat gard electric, cu cel mult 3 fire orizontale.
- Sunt interzise drenarea, taluzarea și decopertarea terenului acolo unde nu sunt propuse lucrări, solul nu va fi depozitat în mlaștini și zone umede.
- Să fie aplicate cât mai multe măsuri de ocrotire, ajutare a păsărilor (montare cuiburi artificiale, montare stâlपुरi cu suport pentru berze, montare stâlपुरi pentru răpitoare, etc
- Cablurile rețelei electrice să fie pozate în pământ, de-a lungul drumurilor de acces și a drumurilor existente.
- Se vor lua măsuri de proiectare pentru drumurile de acces astfel încât să fie realizate și trotuare pentru pietoni, o zonă turistică necesită un ambient prietenos cu circulația pietonală, acces la plimbări în aer curat.
- Suprafețele șantierelor vor fi readuse la starea inițială inclusiv prin reabilitarea vegetației spontane originale și se va menține utilizarea terenului conform destinației originale, se pot realiza lacuri mici, habitate umede pentru amfibieni. Este interzisă folosirea de compoziții de semințe provenite din comerț pentru a evita răspândirea unor specii de plante invazive și plantarea de arboret alohton.
- Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se preiau valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – conform PUG. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 10%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,9/1,4.
- Canalizarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă (în curs de lucru), unde nu există posibilitate se va realiza Sisteme Publice Inteligente alternative de epurare biologică a apelor uzate. Procedeele biologice de epurare se desfășoară în condiții naturale (lagune, iazuri biologice, fermentare aerobă). Sistemul norvegian de management al apelor reziduale ce folosește filtre cu pat de stuf nu este unic în România. Pe termen scurt se va realiza îmbunătățirea sistemului de management al apelor reziduale.
- Se va conserva peisajul păstrând modul de ocupare dispersat, răsfirat fiind potențial ecoturistic

- Lucrările se vor executa în afara perioadei principale de cuibărit a păsărilor (1 aprilie-15 august).
- Este interzisă orice activitate de automobilism, motociclism sau ciclism, în afara drumurilor publice, pe teritoriul PNDMS și ariilor naturale protejate (conform Regulamentul ariei ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului aprobat cu Ordin de Ministru OM1556/2016 capitolul II, sub capitolul IV, art. 20, alin.12)
- Este obligatorie respectarea cu strictețe a legislației de mediu în vigoare, în special a prevederilor OUG nr 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin legea nr 49/2011 precum și OUG nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, cap. VIII Conservarea biodiversității și ariilor naturale protejate, respectiv Regulamentul și Planurile de Management ale sitului.
- Pentru respectarea condițiilor de mai sus răspunzător este beneficiarul planului.
- Titularul are obligația de a aduce la cunoștința proprietarilor terenurilor din prezentul studiu din cadrul despre obligațiile prevăzute de mai sus.

Motivele care au stat la baza deciziei de emitere a prezentului aviz favorabil cu condiții, sunt:

- Planul se suprapune cu situl Natura 2000 ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.
- Extinderea rețelei electrice deservește un amplasament unde se desfășoară activitate turistică.
- Planul nu va afecta starea de conservare a speciilor și habitatelor pentru care a fost desemnată aria protejată, cu respectarea condițiilor de mai sus.

Pentru investiții preconizate într-o arie naturală protejată, proiectarea și execuția a orice fel de construcții se face în baza planului de management, a planurilor de urbanism, a unor proiecte elaborate de specialiști care se avizează de către custodele sitului.

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – rețeaua de canalizare, rețeaua de electricitate, căi de circulații amenajate și modernizate.

În funcție de investițiile preconizate este determinată circulația terenurilor între deținători. Astfel căile de circulație și spațiile verzi sunt în domeniul public și se vor amenaja ca spațiu verde și căi de circulație, celelalte terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice. Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a loturilor în funcție de principiile urmărite, cu modificarea liniilor de delimitare în scopul asigurării unui profil stradal normat (drumul de acces), și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejurimi ușoare din materiale naturale sau gard viu.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Prin cele specificate în C.U. emis de Comuna Ciurani se dorește pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, **realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, reglementarea urbanistică a zonei, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General.** În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. **Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan.** (Suprafața scoasă din intravilan este de 2,68 ha.)

Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni
Revizia 2, august 2023



șef proiect: arh. Köllő Miklós
întocmit: Madaras Péter