

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1904/2023

BENEFICIAR: S.C. WERNETTO S.R.L.

hale de producție, spații industriale mixte
ZONĂ INDUSTRIALĂ
PLAN URBANISTIC ZONAL



Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. pentru hale de producție, spații industriale mixte
Amplasament	com. Suseni, satul Valea Strâmbă, str. Principala, nr. 10, jud. Harghita
Inițiator	S.C. WERNETTO S.R.L.
Beneficiar	S.C. WERNETTO S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1904/2023
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arch. ALBERT MARTIN



Miercurea Ciuc,
10.03.2024

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

PROIECTANT GENERAL



Şef proiect, specialist R.U.R. cu drept de semnătură B, C, D, E
S.C. ARHITECTURA S.R.L., mun. Miercurea Ciuc

arh. ALBERT MARTIN

Proiectat:

arh. ALBERT MARTIN

arh. ALBERT MARIANA

arh. BÍRÓ JÓZSEF

arh. LÁSZLÓ BEÁTA



COLABORATORI
Studiu topografic

S.C. EXPERT TOPO-GEODEZ S.R.L.,
loc. Gheorgheni str. Kossuth Lajos nr. 11, jud. HARGHITA
ing. Fehér Ervin

Studiu geotehnic

S.C. GEO-TECH S.R.L.
mun. Gheorgheni, str. Cartierei nr. 6
ing. geol. Székely Róbert

Miercurea Ciuc,
10.03.2024

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanți
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Extras de carte funciara
- Memoriu general
- Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

A-01	SCARA 1:5000	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
A-02	SCARA 1:500	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI
A-03	SCARA 1:500	REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII, REGLEMENTĂRI EDILITARE
A-04	SCARA 1:500	REGLEMENTĂRI EDILITARE

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Hale de producție, spații industriale mixte

Urmare cererii adresate de SC WERNETTO SRL, reprezentat prin IZSO ZOLTAN cu domiciliul(?)/sedul în județul HARGHITA municipiul/orașul comuna GHEORGHEMI satul - sectorul - cod poștal 535500, strada Dr. JAKAB ANTAL, nr. 6 bl. - , sc. - , et. - , ap. - , telefon/fax 0728-193.372 e-mail - , înregistrată la nr. 1832 din 25.05.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

CERTIFICA:

Pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul HARGHITA, comuna SUSENI, satul VALEA-STRĂMBĂ, cod poștal 537309, strada PRINCIPALA, nr. 10, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , sau identificat prin: (3)

- plan de încadrare în zonă
- plan de situație
- C.F. 55417,55457,55642
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 343/2014, faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Suseni, nr. 16/2018

1.REGIMUL JURIDIC

Terenul se află în intravilanul loc. VALEA-STRĂMBĂ, conform UTR: VS nr.01.01 Tip Agreement și sport + Tip instituții și servicii cat. B din PUG.SUSENI
Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ
Terenul este în proprietate privată

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală - arabil.
Pe teren există o clădire fără act. În ona IS utilizări permise: Instituții și servicii, cu respectarea legislației în vigoare. Construcții și amenajări de echipare edilitară. Utilizări permise cu condiționări: activități de sport și agrement, reglementat prin HCL, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea imaginii. În zona SP se permite lucrări de reabilitare și de dezoilare în cadrul funcțiunii existente. Următoarele intervenții pot fi realizate doar pe bază de P.U.Z.:
Dezvoltarea/extinderea funcțiunii, care depășește limitele subzonei
Schimbarea tipului de activitate existentă
Reglementare fiscală aferentă zonei B

3.REGIMUL TEHNIC

Suprafața pentru care se solicită certificatul de urbanism este de 6900 mp.

4.REGIM DE MODIFICARE

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului art. 31
(d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale aferente informarea solicitantului cu privire la:
1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.

Propunerea este elaborarea Plan urbanistic zonal cu condiția obținerii unui aviz de oportunitate

Art. 32 (1) în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o

modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificarea a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competență a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grăja persoanelor fizice și/sau juridice interesate,

numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-self și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de primarul general al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitatea de transport admise.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermarketuri, hipermarketuri, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism-PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestora

După aprobarea PUZ se va solicita un nou Certificat de urbanism emis în baza PUZ nou aprobat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU HALE DE PRODUCȚIE, SPAȚII INDUSTRIALE MIXTE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA,

Str. Marton Aron Nr. 43, Micureșu de Ciuc Jud. Harghita

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CBE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D. P.U.Z.

d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

alimentare cu apă canalizare telefonizare SC ROMTELECOM SA

alimentare cu energie electrică salubritate

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă Direcția de Sănătate Publică

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate Consiliul Județean Harghita

Declarație pe propria răspundere a titularului dreptului real de proprietate din care să rezulte că imobilul-teren și sau construcții nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere DRDP BRAȘOV

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

d.4) studii de specialitate:

- studiu topografic - aviz de începere lucrari OCPI

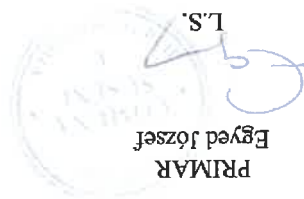
- studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de24.....luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL AL UAT,
Kovács Iléana Eva

ARCHITECT ȘEF*)

Ferencz Lehel

Achitat taxa de: 67,00 conform chitanței . 02788 din 25.05.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de ..
*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,
SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de _____ până la data de _____
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
(numele și prenumele, semnătura)

SECRETAR,
(numele și prenumele, semnătura)

L.S.

ARHITECT ȘEF*
(numele și prenumele, semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Achitat taxa de: _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.



la nord – teren agricol în intravilan;
la est – E578;
la sud – teren agricol în intravilan;
la vest – teren agricol în extravilan.

Terenul este delimitat de:

cu suprafața construită totală de 100 mp.
compusă din trei parcele, în proprietatea beneficiarului. Pe terenul studiat există o construcție studiată are o suprafață totală de 6900 mp cu categoria de folosință teren arabil, care este nordică a localității, adiacent drumului E578. Conform C.F. nr. 55417, 55457, 55642, zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, la extremitatea

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

Inițiator: **WERNETTO S.R.L.**
Proiectant: **S.C. ARHITECTURA S.R.L., Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter, nr.19**
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **ALBERT MARTIN**

existență la scara 1:500 și extrase C.F. nr. 55417, 55457, 55642
Principala, nr. 10, identificate prin plan de încadrare în zonă la scara 1:5000, plan de situația generat de imobilele situate în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, str.

INDUSTRIALE MIXTE ÎN COMUNA SUSENI, SATUL VALEA STRĂMBĂ, JUDEȚUL HARGHITA
pentru ELABORARE PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru – HALE DE PRODUCȚIE, SPAȚII

Nr. 32 din 14.08.2024

AVIZ

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

înregistrată la Consiliul Județean Harghita cu nr. 169800 din 05.08.2024
în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, cod poștal 53500, str. dr. Jakab Antal, nr.6,
Ca urmare a cererii adresate de **WERNETTO S.R.L.**, reprezentat prin dl. **ISZÓ ZOLTÁN**, cu sediul

Nr. 170618/14.08.2024

Arhitect șef

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: Conform PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr. 16/2018, zona studiată se află în intravilan, în U.T.R. VS nr. 01.01 agrement și sport + instituții și servicii cat. B.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse – zonă industrială

- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: P+E^{parțial}
- POT max. 30 % CUT max. 0,4 H_{max}: 8 m
- retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale, limitele posterioare, conform zonei de constructibilitate reprezentată conform planșei A – 03 *Reglementări urbanistice*
- circulații și accese: este accesibilă din drumul E578, conform planșei A – 03 *Reglementări urbanistice*
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei A – 04 *Reglementări edilitare*

Alimentarea cu apă: se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală. **Canalizarea apelor uzate menajere:** se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală. **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza printr-un traseu subteran prin racordare la rețeaua comunală. **Canalizarea apelor pluviale:** va fi colectată și dirijată prin șanțuri deschise către emisar. **Alimentarea cu căldură:** vor fi asigurate cu încălzire locală, din centrală proprie. **Gestionarea deșeurile menajere:** vor fi colectate și transportate periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată. **Telecomunicații:** se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă.

Bilanț teritorial existent/propus:

Suprafețe, funcțiuni		Existent	
Suprafață teren conform C.F.	6900.00	Suprafață teren conform C.F.	6900.00
Construcții	100.00	Construcții	1.45
Drum	0.00	Drum	0.00
Șanț	0.00	Șanț	0.00
Teren liber	6800.00	Teren liber	95.45

Suprafețe, funcțiuni		Propus	
mp	%	mp	%
Suprafață teren conform C.F.	100	Suprafață teren conform C.F.	100
Zonă industrială	100	Zonă industrială	100
Cădiri	max. 2070.00	Cădiri	30
Platformă pietonală/carosabilă/drum și parcare	3450.00	Platformă pietonală/carosabilă/drum și parcare	50
Teren liber în cadrul parcelei (spații verzi amenajate)	min. 1380.00	Teren liber în cadrul parcelei (spații verzi amenajate)	20





strident cu aparaja nepotrivit. Delimitarea spațiilor spre zona publică, spre limitele laterale și vopșite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat.

Imprejmuiri: Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din beton, din tablă, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

suprafața totală a terenului. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații normative în vigoare. Se vor asigura spații verzi și perdele de protecție – min. 20% din spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Zone verzi, spații verzi:** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de specificul activității conf. H.G. 525/1996.

în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Vor fi prevăzute parcele în funcție de **Parcaje:** Suprafețele parcelelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Staționarea autovehiculelor se admite numai zonei înconjurătoare.

fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu peisajul înconjurător. Lucrările tehnice aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. **Aspectul exterior al clădirilor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă

- funcțiuni altele decât cele admise pe categorii de funcțiuni propuse;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele locale de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Utilizări interzise

- toate rețele tehnico-edilitare se vor executa subteran;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialişti în domeniu, având la baza studiul de fezabilitate;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Utilizări admise cu condiții

- funcțiune industrială – nepoluantă;
- zona administrativă;
- zonă verde de protecție;
- căi de acces carosabil și pietonale, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare

Utilizări admise

CONSILIUL
JUDEȚEAN
HARGHITA



limita posterioară se va face cu gard viu, folosind specii locale, clădirile pot fi îngădite cu înălțimi ușoare. Înălțimea admisă a înălțimii va fi de maxim 1.80 m de la nivelul platformelor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 07.08.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții/observații sau recomandări: -
După aprobarea prin hotărâre a consiliului local a P.U.Z., primăriile sunt obligate să transmită hotărârea de aprobare a PUZ către Consiliul Județean Harghita, însoțit de documentație – partea desenată și partea scrisă – în format pdf semnat și stampilat cu ștampila RUR, precum și cu documentația în format shp, dxf sau dwg.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 25 din 22.06.2023 emis de Primăria Comunei Suseni.

Arhitect șef
Fulop Otilia

Eva
Dipl. 4964
ID. 5189
CNP. 2024814
0941-59-10307
Suveg



-categoria funcțională propusă: zonă industrială

-folosința actuală a terenului: teren arabil

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui:

La vest – teren agricol în extravilan

La sud – teren agricol în intravilan

La est – E578

Vecinătăți: La nord – teren agricol în intravilan

Amplasamentul studiat se află în intravilanul com. Suseni, satul Valea Strâmbă, adiacent drumului E578, având categoria de folosință teren arabil, cu suprafață totală de 6900 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

cu respectarea următoarelor condiții:

scara 1:5000 și Plan de situație existentă scara 1:500,

generat de imobilul situat în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, str. Principală, nr. 10, identificat prin extras C.F. nr.55417, nr. 55457, nr. 55642, Plan de încadrare în zonă

INDUSTRIALE MIXTE

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru – HALĂ DE PRODUCȚIE, SPAȚII

Nr. 30 din 16.11.2023

AVIZUL DE OPORTUNITATE

cu modificările și completările ulterioare, se emite

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

înregistrată la Consiliul Județean Harghita cu nr. 140545/30.10.2023

Ca urmare a cererii adresate de **ILYES ENDRE** în calitate de reprezentant al **WERNETTO S.R.L.**, cu sediul în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, cod poștal 535500, str. Jakab Antal, nr. 6,

Architect șef
Nr. 142501/16.11.2023

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean
Borboly Csaba
CSABA
BORBOLY
Digitally signed by
Borboly Csaba
DN: cn=BORBOLY
csaba, o=CSABA
BORBOLY, ou=CSABA
BORBOLY, c=RO
402007



Utilitățile necesare se realizează concomitent cu obiectivul de investiții din grija beneficiarului.

- apă potabilă – se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă prin extindere
- canalizare menajeră – se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă prin extindere
- energie electrică – se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă
- alimentarea cu căldură – prin centrale termice proprii, în rețele închise;
- canalizare pluvială – prin rețea de canalizare pluvială sau natural
- gospodărire comunală – resturile menajere vor fi colectate și depozitate în containere speciale și transportate prin grija firmei de specialitate pe baza de contract.

Racordarea clădirilor la rețelele edilitare se va rezolva astfel:

Accesul pe parcelării se va asigura din drumului E578, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*. Accesele trebuie să fie proiectate astfel încât să respecte normele tehnice de acces cu mașină de pompieri, salvare etc. și cu acces la utilități publice. Se va amenaja o rețea de căi de circulație în interiorul zonei. Locurile de parcare necesare funcțiilor propuse, dimensionate în funcție de capacitatea clădirilor, vor fi amenajate în interiorul parcelei.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Construcțiile necesare funcțiilor se vor armoniza cu peisajul înconjurător. Se vor folosi materiale locale si o cromatică, care să pună în valoare cadrul natural. Este interzis folosirea unor materiale pe exterior cu culoare stridentă sau strălucitoare. În cadrul parcelei studiate se vor realiza spații verzi, parcaji, grădini de fațadă, etc. ținând cont de afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei. Se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 20% din fiecare parcelă.

- regimul de înălțime maximă – $P+E_{\text{parțial}}$
- POT 30%,
- CUT=0,4
- $H_{\text{max}} = 8 \text{ m}$

Regimul de utilizare a terenului reglementat – realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Prin P.U.Z., se propune schimbarea funcțiunii din agrement și sport + instituții și servicii cat. B în zonă industrială.



Otilia Fulop
Data: 2023.10.27
Oras: Ciuc

Fulop Otilia

Arhitect șef

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 25 din 22.06.2023, emis de Primăria Comunei Suseni.
In urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 27.10.2023 s-au formulat următoarele condiții/observații sau recomandări:
Identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; investiției.

Afișarea Planului urbanistic zonal la sediul autorității locale și în loc vizibil la amplasamentul

amenajare a teritoriului și de urbanism
Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de publicului: conform prevederilor Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Harghita
- Aviz alimentare cu energie electrică – DEER S.A.
- Aviz alimentare cu apă – Administrator rețea
- Aviz canalizare - Administrator rețea
- Aviz CNAIR – DRDP Brașov

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- trafic greu

5. Capacitățile de transport admise:



AQUASERV MAROS SRL
Sediul: sat Joseni, comuna Joseni, Drumul Borzont, nr. 160, județ Harghita
CIF: 42793270
Nr.de ordine la Registrul Comerțului: J19/282/17.07.2020
TEL : 0740 192-854, e-mail: aquaservmaros@gmail.com

În termenul prevederilor Regulamentului serviciilor de apă și canalizare Aquaserv Maros SRL, ca urmare a solicitării nr. 1877/03.06.2024 se eliberează

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

NR. 1877/03.06.2024

pentru lucrarea
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU HALE DE PRODUCȚIE,
SPAȚII INDUSTRIALE MIXTE, COMUNA SUSENI, SAT VALEA STRĂMBA,
JUDEȚUL HARGHITA"

Beneficiar: S.C.WERNETTO S.R.L
Amplasament: comuna SUSENI, sat Valea Strâmba, str. Principală, nr.10, jud. Harghita

cu respectarea următoarelor condiții:

- avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare/trașament;
 - documentația tehnică de execuție a brașamentului/racordului va fi întocmit de către un proiectant autorizat;
 - solicitantul va depune două (2) exemplare din documentația tehnică de execuție spre avizare;
 - prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul de la adresa sus menționată;
 - asigurarea utilităților se va realiza prin investiția beneficiarului, în cazul punerii în funcțiune acesta se va preda către operator.
 - executarea lucrărilor se vor se va face cu respectarea documentației;
 - prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii cu posibilitate de prelungire.
 - Cantitățile de apă necesare, precum și dimensionarea sistemului se va efectua după prezentarea unui breviar de calcul exact cu dimensiuni și debite corect calculate în măsura posibilităților sistemului.
- În vederea încheierii contractului de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare, solicitantul va depune la societatea Aquaserv Maros SRL documentație tehnică, respectiv cerere pentru sigilarea apometrului.

Joseni, la 03.06.2024.

Întocmit: Demsa Enikő



Topal László

Director Directia Intretinere DN si Autostrazi,
Ing. LILIANA HORGA

Director Regional,
TUDOR ALEXANDRU DUTU



Nerespectarea conditiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Avizul este emis pentru: P.U.Z. - „HALE DE PRODUCTIE, SPATII INDUSTRIALE MIXTE” - acces din drumul national DN12 in zona km 129+660 partea stanga, beneficiar: S.C. WERNETTO S.R.L.

Prezentul aviz are termenul de valabilitate pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 25 din data de 22.06.2023 si nu da dreptul executiei lucrarilor in zona intersectiilor cu drumurile nationale decat dupa obtinerea autorizatiei de amplasare si acces din partea administratorului drumului national.

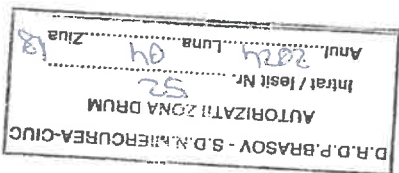
La documentatia depusa de dumneavoastra, inregistrata la D.R.D.P. Brasov cu nr. BV01/24/IN/6713/08.04.2024, in urma analizarii acesteia in Consiliul Tehnic - Economic al D.R.D.P. Brasov din data de 09.04.2024, va comunicam avizul favorabil pentru documentatia P.U.Z. - „Hale de productie, spatii industriale mixte”, in urmatoarele conditii:
- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situatie, sc.1:500, anexat;
- prelabili inceperii executiei obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligatia de a solicita acordul prelabil, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- in cadrul documentatiei pentru obtinerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include si hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului.

P.U.Z. - „HALE DE PRODUCTIE, SPATII INDUSTRIALE MIXTE”

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA P.U.Z. PENTRU

Spre stinza: S.D.N. MIERCUREA CIUC
S.C. ARHITECTURA S.R.L.
S.C. ILFA - CON S.R.L.

Catre: S.C. WERNETTO S.R.L.



SERVICIUL TEHNIC, CTE si PMS
Compartiment CTE

Nr. 20/279/09.04.2024



COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
B-dul. Dinicu Golescu 38, sector 1, Bucuresti, Romania, 010873
Tel.: (+4 021) 264.32.00 Fax: (+4 021) 312.09.84 Email: office@andnel.ro, registratura.cnar@andnel.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 lei
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
www.e.rovinieta.ro
Directia Regionala de Drumuri si Poduri Brasov
Brasov - 500090, B-dul Mihail Kogalniceanu, nr. 13, bl. C2, sc. I, OP 7, CP 800
Tel. 0268 547 688, 0268 547 689, 0268 547 687, 0268 547 684 Fax 0268 547 695
brasov.cnadnr.ro e-mail: secretariat.bv@andnel.ro CF: 1089872



10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare și materiale, rezultate din respectarea condițiilor de distribuție.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
8. În zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (succursala HARGHITA) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. **25 / 22.06.2023**
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 22.06.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de **70,00 kW**.
2. În zonă **Există** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normale față de acestea.

cu următoarele precizări:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 7050240401373 / 08.04.2024

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

537309, numar cadastral **55417, 55457, 55642**, județul Harghita.

de la adresa: **SUSENI**, sat **VALEA STRAMBA**, strada **PRINCIPALA**, nr. **10**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **INDUSTRIALE MIXTE**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **7050240401373 / 08.04.2024** pentru obiectivul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU HALE DE PRODUCȚIE, SPAȚII**

Către **WERNETTO SRL**,



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

In apropierea obiectivului studiat există linii electrice aeriene LEA 0,4 kV în funcțiune și trebuie respectate următoarele condiții:

- în apropierea LEA 0,4 kV, orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale neinflamabile, va respecta distanța minimă de apropiere de 1 m, prescrisă de Prescripție energetică PE106/2003, măsurată între conductorul extrem al LEA la deviată lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii. Invelitoarea acoperșurilor clădirii, va fi din material necombustibil. Dacă invelitoarea va fi metalică, respectiv dacă sînt parti metalice ale clădirii, acestea vor fi legate la o priză de pământare proprie, iar peretii clădirii atît în exterior cît și în interior vor fi tenuite.
- ATENȚIE ! Orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale inflamabile sau în care se depozitează - prelucrează materiale inflamabile, va respecta conform Prescripțiilor tehnice PE106/2003.
- Fața de LEA 0,4 kV vîtî respecta : Ordinul ANRE 239/2022 - "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" și PE 106/03 - Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.
- în cazul în care gardul de împrejmuire va fi / este confecționat din accesorii metalice, acestea vor fi legate obligatoriu, la priză de pământare proprie a incintei.
- Valoarea prizei de pământare trebuie să fie mai mică sau egală cu 4 ohmi. Prizele vor fi amplasate la o distanță de minim 20 m față de instalațiile de legare la pământ ale LEA 0,4 kV din apropiere.
- în zona LEA, se va evita folosirea utilajelor agabarțive.
- în caz de revizie sau de intervenție, proprietarul de teren, va asigura imediat și necondționat, ori de câte ori vor fi necesare și la orice ora, accesul organelor de exploatare DEER Sucursala Harghita, în vederea remedierii defecților, în conformitate cu prevederile Legii nr.123/2012.
- La executarea instalațiilor electrice interioare ale noilor obiective, se vor respecta cu strictețe următoarele normative în vigoare: NPSM - normelor de protecție a muncii specifice, Normativul I7/2011 - Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor și IP-SMM-01/2020 - Instrucțiune proprie de securitate și sanatare în munca pentru instalații electrice în exploatare
- în cazul identificării în teren a unor instalații electrice netrasate pe planul de situație , se vor anunța reprezentanții DEER Sucursala Harghita-COR MT-JT Gheorgheni.
- înainte de începerea lucrării, se va lua legătura cu DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni pentru închierea unui proces verbal de predare amplasament de lucru. Cu această ocazie se va stabili oportunitatea acordării unei eventuale interruperi de tensiune și a asistenței tehnice pe parcursul execuției lucrării.
- Sapaturile le veti incepe doar în prezența delegatului nostru, cu informarea în timp util asupra sectorului în care urmează a se lucra .
- Cu ocazia lucrării de sapaturi (mecanizate sau manuale) sub și în apropierea liniilor de energie electrică, se va avea grijă ca acestea să nu periclitizeze poziția și stabilitatea stălpilor, prevenind astfel deteriorarea instalațiilor și accidentare prin electrocutare.
- Evenualele protejări, refaceri sau devieri ale instalațiilor noastre atecate de lucrarea dv, se vor face printr-o firma atestată ANRE în baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va încheia la Serviciul Montorizare Investiții Harghita.
- Avzului de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Dacă doriti alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv, este necesar să va adresați la DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Gheorgheni.
- Avzului de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament nu poate fi făcută decît după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

PIERDE VALABILITATEA.

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.





Distribuție Energie Electrică România
Sucursala Harghita

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

Tel: +40 266 205 999

Fax: +40266371975

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 19/01/2002

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145361

office.harghita@distributie-energie.ro www.distributie-energie.ro

Intocmit
Jozsef Vita

Sef S.A.R. HARGHITA
ATTILA VERESS

Director Sucursala HARGHITA
BIRO ARPAD

8.4.2024 9:25 Document id: 9820002
Semnat de: Jozsef Vita

10.4.2024 18:18 Document id: 9820002
Semnat de: Veress Attila

Semnat digital de
Arpad Biro
Data: 2024.04.18
07:26:39 +03:00

**Arpad
Biro**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

Nr. dosar: 3074/17.07.2024

DECIZIA DE ÎNCADRARE Nr. 35/17.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de WERNETTO S.R.L., privind Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru hale de producție, spații industriale mixte, pe o suprafață totală de 6.900,00 m², în comuna Suseni, satul Valea Strâmbă, FN, județul Harghita înregistrată la APM Harghita cu nr. 3074/04.04.2024, completată cu documentațiile înregistrate la APM Harghita cu nr. 3501/17.04.2024, 5362/18.06.2024 și 5779/02.07.2024.

În baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Harghita

➤ ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul sesiunii Comitetului Special Constituit din data de 25.06.2024, a completărilor depuse la documentație;

➤ în conformitate cu prevederile art. 11 alin.1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

➤ în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat.

Decide:

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru hale de producție, spații industriale mixte, pe o suprafață totală de 6900 m², în comuna Suseni, satul Valea Strâmbă, FN, județul Harghita 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 cu privire, în special, la:

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

Adresa : Miercurea Ciuc, str. Marton Aron, nr. 43, județul Harghita; Cod poștal 530211
Tel. : 0266-312454; Fax: 0266-310041; e-mail: office@apmhr.apm.ro; website : http://apmhr.apm.ro

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA

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

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă în U.T.R. VS nr. 01.01 agreement și sport + instituții și servicii cat. B, conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2018. Amplasamentul studiat se află adiacent drumului E578, în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă la extremitatea nordică a localității.

Conform C.F. nr. 55417, 55457, 55642, zona studiată are o suprafață totală de 6900 mp.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	6.900,00 mp	100,00 %
Construcții	100,00 mp	1,45 %
Drum	0,00 mp	0,00 %
Șanț	0,00 mp	0,00 %
Teren liber	6.800,00 mp	95,45 %
P.O.T.existent (SC/Sterenx100)		1,45 %
C.U.T.existent (SC/Steren)		0,01 %

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	6.900,00 mp	100,00 %
Zona industrială	6.900,00 mp	100,00 %
Clădiri	max 2.070,00 mp	30,00 %
Platformă carosabilă/pietonală, drum și parcar	3.450,00 mp	50,00 %
Teren liber în cadrul parcelei (spații verzi amenajate)	min 1.380,00 mp	20,00 %
P.O.T.global (SC/Sterenx100)		30,00 %
C.U.T.global (SC/Steren)		0,40 %

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

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă în U.T.R. VS nr. 01.01 agreement și sport + instituții și servicii cat. B, conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2018.

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

Adiacent zonei studiate există rețea de energie electrică, de apă potabilă și de canalizare menajeră. În urma proiectului nu vor fi afectate semnificativ solul, apele sau aerul și nici o specie de animale sau păsări. Pe amplasament momentan nu există copaci.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală.

Canalizarea menajeră se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală.

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HARGHITA
Adresa : Miercurea Ciuc, str. Márton Aron, nr. 43, județul Harghita; Cod poștal 530211
Tel.: 0266-312454; Fax: 0266-310041; e-mail: office@apmhr.anpm.ro; website: : http://apmhr.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

(g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;
 Nu este cazul.

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

(!!!) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
 Nu este cazul.

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

(f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 Nu este cazul.

(e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
 Nu este cazul.

(d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
 Planul propus nu reprezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu, probabilitatea unor accidente este minimă, locală, de scară redusă.
 Respectarea zonelor de protecție prevăzute în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

(b) natura cumulativă a efectelor;
 Nu este cazul.

(a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
 Nu este cazul.

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

arbori și arbuști în zone verzi.
 Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor amenaja incinta și se vor planta autorizat, prin contract, cu operatorul economic autorizat în zonă.
 - Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la depozitul de deșeu
 - apele uzate menajere vor fi racordate la sistemul de canalizare menajeră a localității.

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

autorizat, prin contract, cu operatorul economic autorizat în zonă.
 Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la depozitul de deșeu
 Apa pluvială va fi colectată și dirijată prin șanțuri deschise către emisar.
 Spațiile care necesită încălzire vor fi asigurate cu încălzire locală, din centrală proprie.
 rețeaua comunală.
 Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran prin racordare la

În urma apariției anunțului public privind depunerea primei versiuni a Planului Urbanistic Zonal solicitând parcurgerea etapelor de încadrare în vederea obținerii avizului de mediu (apărut în ziarul Informația Harghitei din 03.04.2024 și din 09.04.2023 și în Harghita Nepe din 03.04.2023 și din 08.04.2023 și pe pagina web a APM Harghita) nu s-au înregistrat la A.P.M. Harghita comentarii și propuneri din partea publicului.

Obligațiile titularului:

- Înainte de realizarea proiectelor propuse în plan se va notifica APM Harghita conform legislației de mediu în vigoare;
- Titularul planului are obligația conform prevederilor art. 15 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificat și completat prin OUG 164/2008, de a notifica APM Harghita dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii prezentei, înainte de realizarea modificării.
- Potrivit prevederilor art. 21 alin 4 din O.U.G. nr. 195/2005 aprobată de Legea nr.265/2006 cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Harghita și a publicului revine titularului planului.
- Se vor respecta prevederile adresei nr. 7180/TH/3598/17.06.2024 emise de Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș.

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



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: ing. BOTH Enikő	Șef Serviciu	07.2024	
Intocmit: BARA Norbert-Ignác	Consilier	07.2024	

Decizia de încadrare s-a emis în 2 exemplare

Tipartit de: ALBERT MARTIN
 Tipartit in: 26.06.2024

Ordin de plata buget

Detalii client
 Numar ordin: 1514
 Nume platitor: ARHITECTURA SRL
 Cod fiscal/CNP: 5594192

Detalii transfer
 Cont platitor: RO46BTRLRKLRONCROT0P37353501
 Nume beneficiar: RUR
 Trezorerie: TREZORERIA
 Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXXX
 Cod fiscal beneficiar: 17244352
 Suma: 821.17
 Detalii plata: taxa RUR-sc Wemetto srl
 Data creatii: 26.06.2024
 Data tranzactiei: 26.06.2024
 Tip transfer: Normal
 Semnatari: ALBERT MARTIN
 Status: Procesata

Semnatura platitor



Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55417 Suseni

Nr. cerere	5410
Ziua	19
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare	100165474959



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. cadastral	55417	Teren neimprejmuit;
Crt topografic	2.500	imobil înscris în CF sporadic 52003;
Suprafața* (mp)		Observații / Referințe

Adresa: Loc. Valea Strâmba, Jud. Harghita

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11902 / 17/08/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Suseni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se întinează cartea funciara a imobilului 55417 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 109.	A1
5217 / 05/04/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 1180, din 04/04/2022 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC WERNETTO SRL, CIF:21713902		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

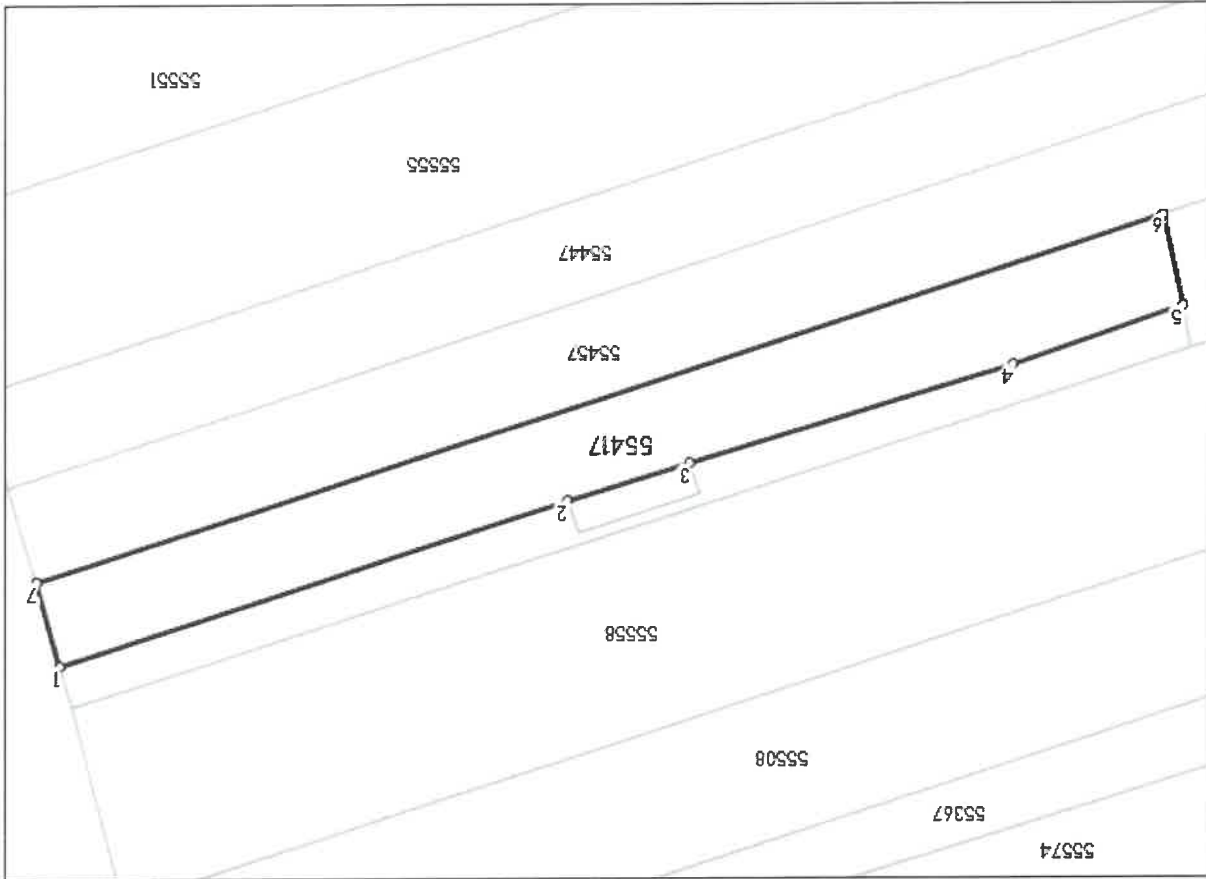
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	55417	Suprafața (mp)*	2.500	Imobil înscris în CF sporadic 52003;
Observații / Referințe				

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	1	Categorie folosință	arabil	DA	2.500	-	-	-	Observații / Referințe
Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început segment ^(m)	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ^(m)
1	545.808,211	2	545.730,334	81.858
2	578.211,653	3	545.711,639	19.551
3	578.186,435	4	545.661,591	52.284
4	578.180,712	5	545.635,39	27.705
5	578.165,586	6	545.661,591	52.284
6	578.165,586	7	545.661,591	27.705

Lungime segment (m)	Punct sfârșit X / Y	Punct sfârșit X / Y	Punct sfârșit X / Y	Lungime segment (m)
14.216	545.638,417	578.142,692	578.156,582	5
182.191	545.811,765	578.198,764	578.142,692	6
13.37	545.808,211	578.211,653	545.811,765	7

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antecedent. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/03/2024, 15:10

Nr. cerere:	5411
Ziua:	19
Luna:	03
Anul:	2024
Cod verificare:	100165474961

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 55457 Suseni

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Strâmba, Jud. Harghita

Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55457	3.200	Teren neimprejmit; Imobil înscris în CF sporadic 52126;

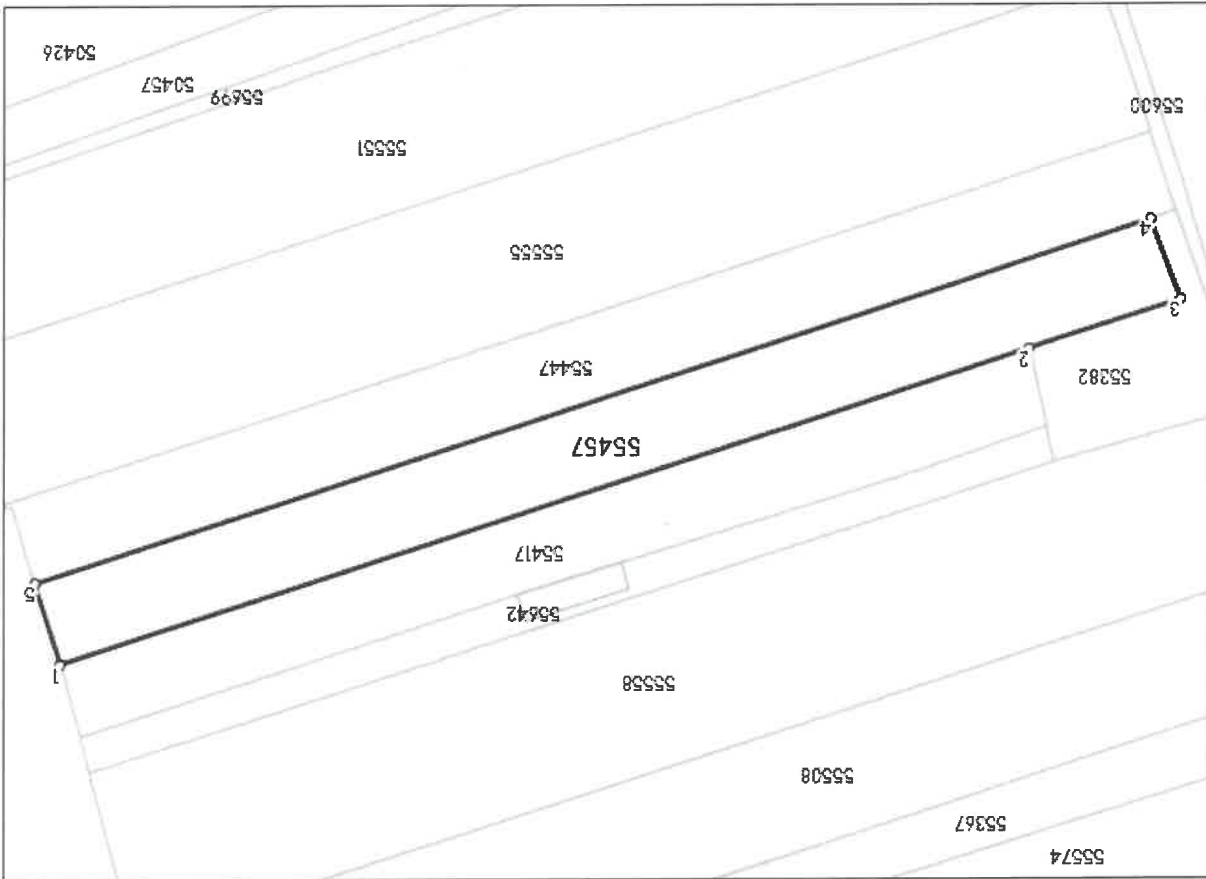
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privind deținutul și alte drepturi reale		Referințe
11942 / 17/08/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Suseni); Act Normativ Ig. 7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 55457 ca urmare a finalizării înregistrării sistemate. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 152.	A1
5211 / 05/04/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. sub nr. 1180, din 04/04/2022 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SC WERNETTO SRL, CIF: 21713902		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrisi privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	55457	Suprafața (mp)*	3.200	Observații / Referințe
		* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.		
		imobil înscris în CF sporadic 52126;		



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.200	-	-	-	

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	545.811,765	2	545.638,417	182.191
2	578.198,764	3	545.611,515	28.274
3	578.142,692	4	545.616,772	15.242
4	578.133,99	5	545.816,327	209.735
				578.184,232

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	545.816,327	1	545.811,765	15,231
	578.184,232		578.198,764	

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/03/2024, 15:10



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55642 Suseni

Nr. cerere	5412
Ziua	19
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare	100165474957

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Stramba, Jud. Harghita

Nr. Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55642	Teren neînprejmit; imobil înscris în CF sporadic 52004;

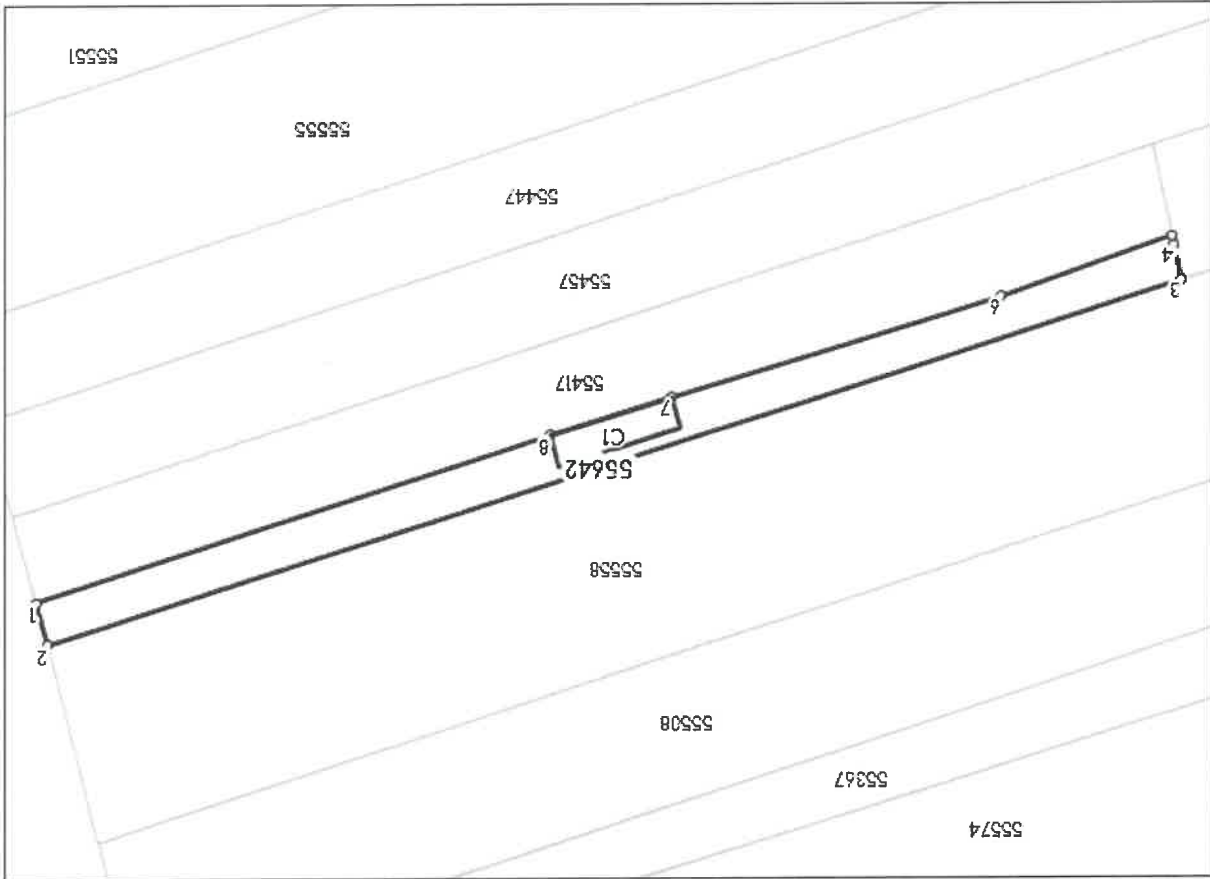
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privind dezbaterile de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12127 / 17/08/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Suseni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 55642 ca urmare a finalizării înregistrării sistemate. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 349.	A1
5213 / 05/04/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare aut. 1180, din 04/04/2022 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SC WERNETTO SRL, CIF:21713902		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrisi privind dezbaterile de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	55642	Suprafața (mp)*	1.200	Observații / Referințe
		* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.		
		Imobil înscris în CF sporadic 52004;		



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie	Intra vilan	Suprafața	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.200	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55642-C1	construcții anexa	100	Fara acte	S. construita la sol:100 mp: MAGAZIE

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	545.808,211	2	545.806,448	6.63
	578.211,653		578.218,044	
2	545.806,448	3	545.634,089	180.899
	578.218,044		578.163,119	
3	545.634,089	4	545.635,128	5.324
	578.163,119		578.157,897	

Lungime segment (m)	Punct sfârșit	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1.341	5	545.635,39	5	578.157,897	4
27.705	6	545.635,39	6	578.156,582	5
52.284	7	545.711,639	7	578.180,712	6
19.551	8	545.730,334	8	578.180,712	7
81.858	1	545.808,211	1	578.211,653	8

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/03/2024, 15:10

- măsură și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.
 - existență;
 - integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural rețelele existente;
 - asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltare, prin racordare la asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
 - terenului studiat;
 - dimensionarea construcțiilor și amenajărilor propuse corespunzător suprafeței stabilirea terenurilor aferente propunerilor;
 - analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
 - industrială;
 - schimbarea funcțiunii din agrement și sport + instituții și servicii cat. B în zonă
- Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

Comunei Suseni.
conținute prin Certificatul de Urbanism nr. 25 din data de 22.06.2023, eliberat de Primăria Documentația a fost inițiată de S.C. WERNETTO S.R.L. ca urmare a cerinței **zonă industrială** și reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic.
beneficiarului, este schimbarea funcțiunii din agrement și sport + instituții și servicii cat. B în Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă cu suprafață totală de 6900 mp (C.F. nr. 55417, 55457, 55642).

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Data elaborării	martie 2024
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Mierurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Beneficiar	S.C. WERNETTO S.R.L.
Inițiator	S.C. WERNETTO S.R.L.
Amplasament	jud. Harghita com. Suseni, sat Valea Strâmbă, str. Principala nr 10,
Denumirea lucrării	Elaborare plan urbanistic zonal pentru hale de producție, spații industriale mixte

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. INTRODUCERE

MEMORIU GENERAL

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este schimbarea funcțiunii din agrement și sport + instituții și servicii cat. B în **zona industrială**, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPI – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, adiacent drumului E578.

Vicinătăți:

- | | |
|---------|--------------------------------|
| la nord | – teren agricol în intravilan; |
| la est | – E578; |
| la sud | – teren agricol în intravilan; |
| la vest | – teren agricol în extravilan. |

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă în U.T.R. VS nr. 01.01 agrement și sport + instituții și servicii cat. B, conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2018.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află adiacent E578, în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă la extremitatea nordică a localității.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Morfologia terenului

Morfologia terenului este dominată de relieful plan-orizantal al depresivității Gheorgheni. În zona amplasamentului terenul este cvaziorizantal, are aspect stabil, fără

accidente naturale sau artificiale. Altitudinea medie amplasamentului față de nivelul mării ≈795 (SV)-797(NE) m.

Geomorfologia și geologia zonei

Depresiunea Gheorgheni este de origine tectonică și se întinde între munții Curgihului la vest, Munții Ciurculei la est și sud, Munții Călimani la nord, desfășurându-se de-a lungul văii Mureșului, pe direcție sud-nord, având o lungime de 75 km și o lățime maximă de 30 km. Din punct de vedere geologic-structural localitatea Gheorgheni se situează în Depresiunea Gheorgheni, situată între lanțul vulcanic Călimani-Gurghiu-Harghita și zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali, iar stațiunea Lacu Roșu se încadrează în Masivul Hăghimaș, care face parte din zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali.

Rama depresiunii Gheorgheni în zona vestică este constituită pe întregul sa lungime din formațiuni eruptive neogene.

La est bordura depresiunii este alcătuită din sisturile cristaline și calcarele zonei cristalino-mezozoice și este flancată în partea de nord-est de masivul alcalin de la Ditrău.

Extremitatea nordică a bazinului este închisă la Subcetate prin depozite piroclastice, iar cea sudică la Izvorul Mureșului, prin calcare cristaline.

Fundamentul depresiunii este alcătuit din formațiuni cristaline și din rocile masivului alcalin de la Ditrău, care se aflundă treptat spre sud.

Depresiunea Gheorgheni, formată în urma unei puternice subsidențe, reprezintă un bazin colmatat prin sedimentarea unor depozite pliocene și cuaternare, constituite în special din piroclastice în alternanță cu depozite aluvionare pselitice, psamitice și pelitice

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

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

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

Fundamentul preterțiar al bazinului Gheorgheni a fost afectat de o serie de dislocații noi, care se resimt și în edificiul structural al lanțului vulcanic Călimani-Gurghiu-Harghita, inclusiv în formațiunile vulcanogen-sedimentare.

Linia Mureșului reprezintă cu certitudine principalul sistem de dislocații, ea constând probabil din mai multe tracturi paralele, care au compartimentat zona în direcția WNW-ESE.

Perpendicular pe această dislocație acționază deasemenea o serie de tracturi transversale, cu direcția aproximativ NE-SW, care au provocat decroșări și în această direcție.

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

Hidrografia

Principală arteră hidrografică al bazinului este râul Mureș. Principalul afluent al Mureșului pe raza localității Valea Strâmbă este pârâul Strâmbă (Visszafolyó), care străbate localitatea de la est la vest. Apele freatice nu au fost interceptate în forajele executate până la adâncimea investigată.

Hidrogeologia

Caracteristicile hidrogeologice generale ale zonei sunt determinate de condițiile hidrometeorologice locale, de alcătuirea geologică regională, dominată de prezența unei succesiuni de formațiuni geologice foarte variate din punctul de vedere al permeabilității și a capacității de immagazinare a apelor subterane. Această varietate a condițiilor hidrogeologice este complicată și de aranjamentul structural-tectonic

În cadrul apelor subterane pot fi separate două grupe mari : ape subterane freatice și ape subterane de adâncime.

Clima

Municipiul Gheorgheni are un climat continental-moderat, de depresiune intramontană.

Aici se individualizează un topoclimat specific, caracterizat prin frecvențe mari și persistențe îndelungate ale inversiunilor termice nocturne și de iarnă. Aceste fenomene fac ca depresiunea Gheorgheni să se situeze printre regiunile cele mai reci ale României, atât în semestrul cald (datorită inversiunilor termice nocturne), cât și în semestrul rece (datorită inversiunilor termice care persistă mai multe zile în șir).

Condiții geotehnice

Din punct de vedere morfologic, în zona amplasamentului predomină relieful aproximativ orizontal al depresiunii Gheorgheni. Morfologia terenului este cvaziorizontală și are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Forajele executate pe amplasament, au interceptat următoarea stratificație, redată în tabelele de mai jos.

Forajul - F1

Adâncime strat	0,30	Sol vegetal	FĂRĂ APĂ	Caracterizarea stratului	kPa
Adâncime strat	0,30	Sol vegetal			
Grosime strat	2,20	Argilă prăfoasă fin nisipoasă cafenie-gălbui, consistență spre vârtosă			
Grosime strat	3,50	Pietriș, rar bolovanis cu nisip fin cafenie deschisă-gălbui în interspații, mediu îndesat			
Adâncime strat	6,00				350

Forajul - F2

Adâncime strat	0,30	Sol vegetal	FĂRĂ APĂ	Caracterizarea stratului	kPa
Adâncime strat	0,30	Sol vegetal			
Grosime strat	2,00	Argilă prăfoasă fin nisipoasă cafenie-gălbui, consistență spre vârtosă			
Grosime strat	3,70	Pietriș, rar bolovanis cu nisip fin cafenie deschisă-gălbui în interspații, mediu îndesat			
Adâncime strat	6,00				350

Forajul - F3

Adâncime strat	0,50	Sol vegetal	FĂRĂ APĂ	Caracterizarea stratului	kPa
Grosime strat	0,50	Sol vegetal			

180-	200	Argilă prăfoasă fin nisipoasă cărenie-gălbui, consistență spre vârtosă	2,50	6,00
350		Pietriș, rar bolovanis cu nisip fin cărenie deschisă-gălbui în interspații, mediu îndesat	3,50	

Apa subterană
 Apelor freatice nu au fost interceptate în forajele executate până la adâncimea investigată.
 Nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apelor freatice asupra betonelor și metalelor.

Adâncimea de îngheț
 Conform STAS-6054-85 pentru zona Gheorgheni(Valea Strâmbă), este egală cu 1,00-1,10 m.

Seismicitatea zonei
 Conform Normativ P100-1-2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului $a_g = 0,15$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat se află adiacent E578, în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă la extremitatea nordică a localității.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNCTIIONALITĂȚI

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, adiacent drumului european E578. Conform C.F. nr. 55417, 55457, 55642, zona studiată are o suprafață totală de 6900 mp.

Principalele disfuncțiuni:

- terenul studiat se află în U.T.R. VS nr. 01.01 agreement și sport + instituții și servicii car. B;
- acces neamenajat;
- regulament local de urbanism.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	6900.00 mp	100.00 %
Construcții	100.00 mp	1.45 %
Drum	0.00 mp	0.00 %
Sant	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	6800.00 mp	95.45 %
P.O.T. existent (SC/S teren x100)		1.45 %
C.U.T. existent (SC/S teren)		0.01

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice, în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

În etapa elaborării propunerilor:

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.;
- inițiator al P.U.Z. va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării P.U.Z.:

- informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările.

2.8. OBȚINEREA POPULAȚIEI

Conform ordinului comunal MAPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare. În prezent nu sunt probleme, care să afecteze mediul înconjurător.

- relația cadru natural – cadru construit: pe terenul studiat există un șopron cu suprafața construită de 100 mp;
- existența riscurilor naturale și antropice: apele freatice nu au fost intercepțate în forajele executate până la adâncimea investigată;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Adiacent zonei studiate există rețea de energie electrică, de apă potabilă și de canalizare menajeră.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculului analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificarea terenului, arată condițiile de fundare. Construcția proiectată se recomandă a fi fundată pe un sistem de fundații directe și continue pe stratul de Argilă prătoasă fin nisipoasă cafenie-gălbui, consistență spre vâtoasă, pentru predimensionare luându-se în calcul o presiune convențională de bază $P_{conv} = 180-200$ kPa.

Ținând cont de caracterul PUCM (pământuri cu umflări și contracții mari) al probelor analizate în laboratorul SC. GEO-TECH SRL, cu umflare liberă $U_L \% - 100-120$ care conform NF 126/2010, intră în categoria pământurilor cu indice de activitate din categoria mediu activ spre activ, adâncimea de fundare minimă pentru clădiri este $D_{fmin} = -2,00$ m de la cota teren natural.

Rezultatele cu amprenta pământurilor contractile și presiunea de umflare sunt anexate studiului. Normativul pentru fundarea construcțiilor pe PUCM este NP 126 – 2010, care specifică următoarele măsuri ce trebuie luate

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub troțoare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrărilor din interior.
 - controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune.
 - rigidizarea structurii prin centuri.
 - îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire.
 - fundarea în adâncime sub zona atectată de variațiile de volum.
- 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 $D_f=2$ m (STAS 3300/2-85).

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului P.U.Z., zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor clădiri cu funcțiune industrială.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune reglementarea zonei cu obligativitatea realizării unor zone verzi de protecție de minim 20% din zona studiată.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili **zonă industrială**.

Beneficiarul lucrării este: S.C. WERNETTO S.R.L.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei studiate din punct

de vedere urbanistic pentru funcțiuni **industrială**.

Suprafața terenului studiat este **6900 mp**.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	6900.00 mp	100.00 %
Construcții	100.00 mp	1.45 %
Drum	0.00 mp	0.00 %
Sânt	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	6800.00 mp	95.45 %
P.O.T. ^{existent} (SC/S ^{teren} X100)		1.45 %
C.U.T. ^{existent} (SC/S ^{teren})		0.01

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	6900.00 mp	100.00 %
Zonă industrială	6900.00 mp	100.00 %
Ciădiri	max 2070.00 mp	30.00 %
Platformă carosabilă/pietonală, drum și parcări	3450.00 mp	50.00 %
Teren liber în cadrul parcelei (spații verzi amenajate)	min 1380.00 mp	20.00 %
P.O.T. ^{global} (SC/S ^{teren} X100)		30.00 %
C.U.T. ^{global} (SC/S ^{teren})		0.40

Indici urbanistici:

Regim de înălțime: P+E^{parțial}

H^{max}= 8,00 m

P.O.T.^{max}= 30 %

C.U.T.^{max}= 0.40

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă. Pentru realizarea investiției se propun următoarele:

3.5.1. Alimentare cu apă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră se va realiza prin racordarea la rețeaua comunală.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Bransarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran prin racordare la rețeaua comunală.

3.5.4. Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Spațiile care necesită încălzire vor fi asigurate cu încălzire locală, din centrală proprie.

3.5.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată și dirijată prin șanțuri deschise către emisar.

3.5.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua comunală.
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile de colectare.

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluare, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relieful prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi: aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful. Monitorizarea calității solului va consta din urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relieful datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor amenaja incinta și se vor planta arbori și arbuști în zone verzi.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse**

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 6900 mp, care este compusă din trei parcele, în proprietatea privată a persoanelor juridice.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață totală de 6900 mp și este proprietate privată a S.C. WERNETTO S.R.L.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, SATUL Valea Strâmbă, având posibilitate de acces auto din drumul E578 cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-

edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii din agrement și sport + instituții și servicii cat. B în zonă industrială. Regimul de înălțime maximă al construcțiilor propuse este P+E_{parțial}.

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei.

Delimitarea spațiilor spre zona publică și spre limitele laterale respectiv limita posterioară se va face cu gard, dublat cu gard viu spre interior. Împreună cu realizarea construcțiilor se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, incintei și realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

Reglementările propuse în Plan Urbanistic Zonal vor fi ținute în vedere la realizarea investițiilor propuse.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Intocmit:
arh. Laszlo Beăta

REGULAMENT DE URBANISM ZONĂ INDUSTRIALĂ hale de producție, spații industriale mixte

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „pentru hale de producție, spații industriale mixte” – C.F. nr. 55417, 55457, 55642 – zonă industrială – în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulamentului Local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP011-97 – MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, Direcția coordonare cercetare științifică și reglementări tehnice pentru construcții;

Caracterul actual: conform C.F. nr. 55417, 55457, 55642 terenul are o suprafață totală de 6900 mp în intravilanul localității, cu categoria de folosință arabil.
Caracterul propus: teren destinat dezvoltării de noi activități industriale în intravilanul localității Suseni.

1.6 Caracterul zonei

Zona studiată în baza prezentului P.U.Z. are următoarea zonă funcțională: **zonă industrială**.
Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice (planșa A-03). Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

1.5 Zonificare funcțională

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.
Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei și este prezentată în planșa A-03 – *Reglementări urbanistice*.
55417, 55457, 55642 cu suprafață totală de 6900.00 mp.
Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația teritoriului administrativ al comunei Suseni, satul Valea Strâmbă, județul Harghita, – C.F. nr. proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la

1.4 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexă la **Planul Urbanistic Zonal pentru hale de producție, spații industriale mixte** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Suseni, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al comunei Suseni.

Zone construite protejate
Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.
În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
Comuna Suseni va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
Zona studiată nu se află în zona cu valoare peisagistică sau în zone naturale protejate.

Resursele de apă
Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.
În zona studiată nu există risc de inundații.

Terenuri agricole din intravilan
Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

Asigurarea echipării edilitare
Autorizația de funcționare poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

În zona studiată nu există riscuri tehnologice.
măsurare etc.).

110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA Unitățile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa în zone neexpuse la populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factorii generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc disconfort, unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Expunerea la riscuri tehnologice

Înate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Unitățile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa pe terenuri pe care au fost inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgerile torenț, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone

Expunerea la riscuri naturale

cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. • H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, • H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

• Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
Autorizației de Construire;

construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării • Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de

considerente ca prioritară, fără ca enumerarea să fie limitativă:
prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- funcțiuni altele decât cele admise pe categorii de funcțiuni propuse;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuația și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele locale de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

3.4 Utilizări interzise

- toate rețele tehnico-edilitare se vor executa subteran;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la baza studiul de fezabilitate;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

3.3 Utilizări admise cu condiții

- funcțiune industrială – nepoluantă;
- zona administrativă;
- zonă verde de protecție;
- căi de acces carosabil și pietonale, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare.

3.2 Utilizări admise

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă. La nivelul terenului studiat în suprafață de 6900 mp, s-a stabilit următoarea zonă funcțională: **ZONĂ INDUSTRIALĂ**.

3.1 Domeniul de aplicare

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcțiilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei.
Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.
Utilizările admise și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

urbanism aprobate conform legii.
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de de alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Clădirea se va amplasa pe terenul care nu este ocupat cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme

Lucrări de utilitate publică

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale și limita posterioară ale proprietății conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice* (retas cu 2 m).

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei

În zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Zona studiată se află în intravilanul comunei Suseni, satul Valea Strâmbă și nu se află și de altă a căii ferate.

Proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fașia de teren, indiferent de

Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.” - S.A. și al

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată „C.F.R.” - S.A.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate

Zona studiată este accesibilă din drum de acces la est. Amplasarea în interiorul parcelei față de drumurile publice conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice* (retas cu 7.54 m, respectiv 8.28 m față de limita de proprietate spre drumul de acces).

incendiiilor.

de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a în condițiile în care s-a asigurat accesul la drumul public direct sau să beneficieze de servitute

Construcția poate fi autorizată în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministerului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Orientarea față de punctele cardinale

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Alimentare cu apă potabilă
Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua existentă.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măritile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, sau de către proprietar.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aliate deja în curs de execuție și a celor extindere se preconizează.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.
- beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă.

(potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția edilitară nu există, astfel:
- De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare electrică;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuar, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență;
- Zona studiată este accesibilă la est din drumul modernizat.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu peisajul înconjurător;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

Aspectul exterior al construcției

- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse: $H_{\max} = 8,00$ m.
- Regimul de înălțime: $P + E_{\text{parțial}}$;
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandarilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora;
- Protecția și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Înălțimea construcțiilor

4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciu public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Spațiile care necesită încălzire vor fi asigurate cu încălzire locală din centrală proprie.

Rețele termice

Se va racorda la rețeaua existentă.

Telecomunicații

existentă.

Bransarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran prin racordare la rețeaua Alimentarea cu energie electrică

Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua existentă.

Canalizare menajeră

Gestionarea deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Comunei Suseni are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoului.

Împrejmuiri
• Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din beton, din tablă, vopșite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparatej nepotrivit;
• Delimitarea spațiilor spre zona publică, spre limitele laterale și limita posterioară se va face cu gard viu, folosind specii locale, clădirile pot fi îngădite cu împrejmuiri ușoare.
• Înălțimea admisă a împrejmuirilor va fi de maxim 1.80m de la nivelul platformelor.

Spații verzi și plantate
• Autorizația de construire va conține obligația meninării sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
• Se vor asigura spații verzi și perdele de protecție – min. 20% din suprafața totală a terenului;
• Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcaje
• Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
• Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
• Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității conf. H.G. 525/1996.

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului
Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desăgurată și suprafața terenului.
P.O.T._{max}=30%
C.U.T._{max}=0,4

Șef proiect: arh. Albert Martin
 Data: 10.03.2024

Intocmit: arh. László Beáta

La reactualizarea planului urbanistic general zona va fi integrată într-o Unitate Teritorială de Referință, zonă industrială.

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	6900.00 mp	100.00 %
Zonă industrială	6900.00 mp	100.00 %
Ciădiri	max 2070.00 mp	30.00 %
Platformă carosabilă/pietonală, drum și parcuri	3450.00 mp	50.00 %
Teren liber în cadrul parcelei (spații verzi amenajate)	min 1380.00 mp	20.00 %
P.O.T. global (SC/S _{teren} X100)		30.00 %
C.U.T. global (SC/S _{teren})		0.40

4.6 Bilanț teritorial