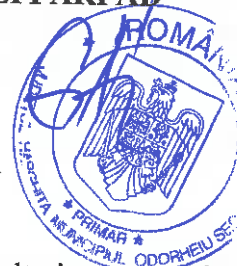


Aprobat primar
GÁLFI ÁRPÁD



TEMĂ DE PROIECTARE REACTUALIZARE PUZ CSALÓKA

În baza prevederilor Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală dorește să inițieze elaborarea documentației de urbanism „PUZ – REACTUALIZARE PUZ CSALÓKA”

Suprafața studiată – cca. 30 ha

Planul urbanistic zonal va fi elaborat conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – Indicativ GM – 01 -2000. Extrasul din ghid, anexat, face parte integrantă din prezenta temă de proiectare.

În scopul elaborării planului urbanistic zonal a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 75.28.02/2018.

OBIECTUL ȘI NECESITATEA LUCRĂRII

Obiectul lucrării este realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în partea de sud a localității în zona numită Csalóka.

Pentru zona studiată a fost aprobat cu HCL 10/1996 un plan urbanistic zonal. Datorită dezvoltării pe piața imobiliară din ultimii 20 de ani, zona a suferit modificări, iar în prezent documentația aprobată în anul 1996 nu mai poate fi pusă în aplicare.

Necesitatea elaborării prezentei documentații constă în faptul că au rămas parcele care nu pot fi construite în forma actuală. În PUG aprobat cu HCL 287/2017 zona este prevăzută ca zonă de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul nucleului istoric.

ARIA DE APLICARE

Zona se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial

tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp;
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea construirii pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul stradal:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
- atitudine de tip urban cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);
- volumetria:
regim de construire continuu și discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă / acoperiș terasă.

spațiul liber:

- continuu sau discontinuu.

vechime:

- locuințe vechi și locuințe noi;

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TRENULUI

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;

ACCESSE ȘI STRĂZI. PARCAJE

Singur acces în zonă este prin strada Szeles János. Prin PUZ se vor stabili profilele transversale atât ale străzilor principale cât și ale celor de deservire.

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

Câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

În zonele constituite:

Suprafața minimă a parcelei 150mp și front la stradă 8m, pentru locuințe înșiruite

Suprafața minimă a parcelei 200mp și front la stradă 12m, pentru locuințe cuplate

Suprafața minimă a parcelei 200mp și front la stradă 12m, pentru locuințe izolate

În zonele nou formate:

Suprafața minimă a parcelei 150mp și front la stradă 8m, pentru locuințe înșiruite

Suprafața minimă a parcelei 250mp și front la stradă 12m, pentru locuințe cuplate
Suprafața minimă a parcelei 350mp și front la stradă 15m, pentru locuințe izolate

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES,
IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ**

Condițiile de amplasare și retragerile față de aliniament se vor stabili prin PUZ

**INDICATORI URBANISTICI MAX. ADMIȘI PENTRU FUNCȚIUNEA DE
LOCUIRE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUSE**

POT max. 40%

CUT max. 1,2

Reg. Înălțime max. adm. P+2

INDERDICȚII

În zona nu există interdicții de construire permanentă.

**Pt. Arhitect- Șef,
Bihari Cristina**







Odorheiu Secuiesc
Székelyudvarhely

PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Direcția de urbanism și evidența patrimoniului

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Adresa Imobil: Zona Csaloka

Beneficiar: MUN. ODORHEIU SECUIESC

Aviz O.J.C.G.C. Miercurea Ciuc 2004

Scara 1:5000

Scutit

Nr. înreg.

1100

Data

26.02.2018

