



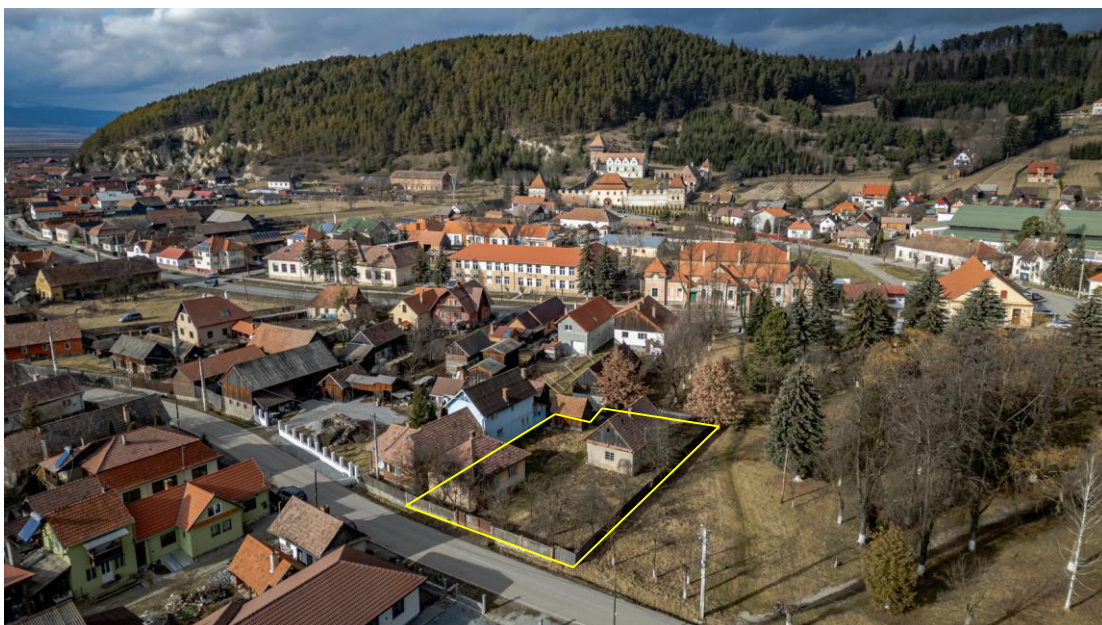
L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40730118669 ✉ office@larixstudio.ro

PROIECT NR. LS 665, REV.01

F A Z A P U Z



MODIFICARE PROIECT P.U.Z. NR. LS 665 CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

Intravilan, comuna Lăzarea nr. 1101, județul Harghita

Initiator / Beneficiar:	OCOLUL SILVIC DE REGIM GHEORGHENI
Sediul:	Municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 34, jud. Harghita
Reprezentat prin:	Melles Előd



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209

IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

PROIECT NR. LS 665, REV.01

F A Z A P U Z

L I S T Ă D E S E M N Ă T U R I

Denumirea proiectului:

MODIFICARE PROIECT P.U.Z. NR. LS 665 CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

Intravilan, comuna Lăzarea nr. 1101, județul Harghita

Initiator / Beneficiar: OCOLUL SILVIC DE REGIM GHEORGHENI
Sediul: Municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 34, jud. Harghita
Reprezentat prin: Melles Előd

Proiectant general: **LARIX STUDIO s.r.l.**

șef proiect: dr. arh. KÖLLŐ MIKLÓS

proiectat, desenat: arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

arh. LACZKÓ BEÁTA

desenat: gr. designer KELEMEN ÁRPÁD



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 📞+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

PROIECT NR. LS 665, REV.01

F A Z A P U Z

B O R D E R O U

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date generale**
- 1.2 Obiectul lucrării**
- 1.3 Surse documentare**

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei**
- 2.2 Încadrarea în localitate**
- 2.3 Elemente ale cadrului natural**
- 2.4 Circulația**
- 2.5 Ocuparea terenurilor**
- 2.6 Echipare edilitară**
- 2.7 Probleme de mediu**
- 2.8 Opțiuni ale populației**

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii**
- 3.2 Prevederi ale PUG**
- 3.3 Valorificarea cadrului natural**
- 3.4 Modernizarea circulației**
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7 Protecția mediului**
- 3.8 Obiective de utilitate publică**

4. Concluzii- măsuri în continuare

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- 1. Dispoziții și recomandări generale**
- 2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor**
- 3. Zonificare funcțională**
- 4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale**



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 📞+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

PROIECT NR. LS 665, REV.01

F A Z A P U Z

Observație:

Conform Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, Anexa 1.5, punctul 2. Amplasarea pensiunii turistice din mediul rural trebuie realizată pe un teren de cel puțin 1.000 mp.

Prezentul proiect reprezintă o revizuire a PUZ-ului aprobat anterior, cu nr. LS 665 Construire pensiune turistică, conform Certificatului de urbanism nr. 17 din 06.08.2025, prin care s-a inclus și terenul învecinat cu suprafața totală de 985 mp (CF nr. 56259, nr. cad. 56259, domeniu public al comunei Lăzarea). Din această suprafață, beneficiarul va concesiona 210 mp de la Primăria Lăzarea pentru completarea terenului necesar amplasării pensiunii turistice. Pe terenul concesionat nu se vor realiza construcții și nu se schimbă categoria de folosință, acesta rămânând spațiu verde al parcului comunal.

M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Scopul P.U.Z.:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice prin care o mică pensiune se poate înscrie într-o zonă rezidențială aflată la limita zonei centrale, în vecinătatea parcului central din Lăzarea.

În prezent, intravilanul comunei Lăzarea nu este reglementată deoarece Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism sunt expirate – și această situație a condus la elaborarea acestui PUZ.

Se dorește o investiție care să exploateze potențialul terenului, dar să nu influențeze negativ contextul. P.U.Z.-ul prezent și care dă răspunsuri la următoarele probleme:

- stabilirea condițiilor de amplasare a clădirilor/anexelor propuse;
- clarificarea relațiilor cu vecinătățile;
- rezolvarea circulației / asigurarea accesului auto și pietonal;
- rezolvarea alimentării cu apă;
- rezolvarea canalizării apelor uzate;
- rezolvarea alimentării cu energie electrică

Caracterul general al zonei

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul comunei Lăzarea, adiacent parcului din zona centrală a satului Lăzarea, cu folosința actuală mixtă: gospodării particulare tip rurale ("curți și construcții", case de locuit, anexe gospodărești), locuințe colective, instituții și servicii. Datorită funcțiilor diferite susmenționate, caracterul arhitectural general este variat, fără reglementări unitare, dar cu următoarele valori certe:

- în primul rând, la scară largă, este peisajul cultural din zona comunei;
- imaginea rurală, definită de o arhitectură tradițională, păstrată doar parțial;
- imaginea centrului, cu clădiri de factură orășenească, cu valori ambientale sau arhitecturale.

Putem considera ca peisaj cultural întreg teritoriul comunei, cu excepția ogoarelor comasate din interiorul Depresiunii Ghiurghiului, după cum urmează (și conform definiției UNESCO din 1992):

- peisaj cultural continuu în curs de transformare în peisaj martor;
- peisaj cultural intenționat creat de om (intervențiile pe muntele Szármány, cu cele patru monumente de categoria A, de importanță națională);
- peisajul cultural asociativ (în cazul mănăstirii și castelului, la fel și în cazul Movilei Tătarilor).

Astfel, întotdeauna se va avea în vedere relația propunerilor cu peisajul cultural din Lăzarea, în speță impactul privind cele patru monumente de categoria A de pe muntele Szármány: nu este permis ca intervențiile să fie deranjante în acest context, dar nici în imaginea satului, văzută de la aceste monumente.

Panoramele valoroase, imaginile stradale valoroase, lărgirile de străzi, bifurcațiile, scurtăturile și potecile pietonale, relația tradițională cu pârâul, podurile tradiționale, zonele cu valoare ambientală, vegetația înaltă, crucifixurile (troițele) stradale, monumentele comemorative, cimitirele, porțile secuiești, porțile cu valoare ambientală, construcțiile cu valoare ambientală, gospodăriile cu valoare ambientală, rândurile de șure fac parte din acest peisaj cultural, din păcate încă neprotejat.

Pe teritoriul comunei Lăzarea găsim următoarele monumente:

- HR-I-s-B-12671, Situl arheologic Lăzarea-Szármány, zona Szármány, la vest de castelul Lázár,
- HR-I-m-B-12671.01, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epocă medievală târzie,
- HR-I-m-B-12671.02, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epocă medievală timpurie
- HR-I-m-B-12671.03, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată sec. IV, epoca post-romană, Cultura Sântana de Mureș-Cerneahov
- HR-I-m-B-12671.04, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epoca bronzului
- HR-II-m-A-12851, Capela romano-catolică, pe dealul Szármány, datată sec. XVI
- HR-II-m-A-12852, Ansamblul bisericii romano-catolice, Lăzarea nr. 548, datată sec. XIII-XVIII
- HR-II-m-A-12852.01, Biserica romano-catolică a "Tuturor Sfinților" , Lăzarea nr. 548, datată 1235, sec. XV-XVIII
- HR-II-m-A-12852.02, Zid de incintă , Lăzarea nr. 548, datată sec. XVII-XVIII
- HR-II-m-A-12853 , Mănăstirea franciscană , Lăzarea nr. 549, datată sec. XVI-XVIII
- HR-II-m-A-12853.01, Biserica mănăstirii franciscane, cu capelă și criptă, Lăzarea nr. 549, datată 1558, sec. XVI-XVIII
- HR-II-m-A-12853.02 , Clastrul mănăstirii franciscane, Lăzarea nr. 549, datată 1558, ref. sec. XVIII
- HR-II-m-A-12854 , Ansamblul castelului Lázár, Lăzarea nr. 709, datată sec. XVI-XVIII

- HR-II-m-A-12854.01, Corpul porții(casa veche), Lăzarea nr.709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.02, Sala cavalerilor(sala dietei), Lăzarea nr.709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.03, Casa doamnelor, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.04, Bastionul sud-vestic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.05, Bastionul sud-estic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.06, Bastionul nord-vestic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.07, Bastionul nord-estic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.08, Temnița, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.09, Zid de incintă și ruinele fostelor clădiri din interiorul incintei, Lăzarea nr. 709, datată 1631-1632

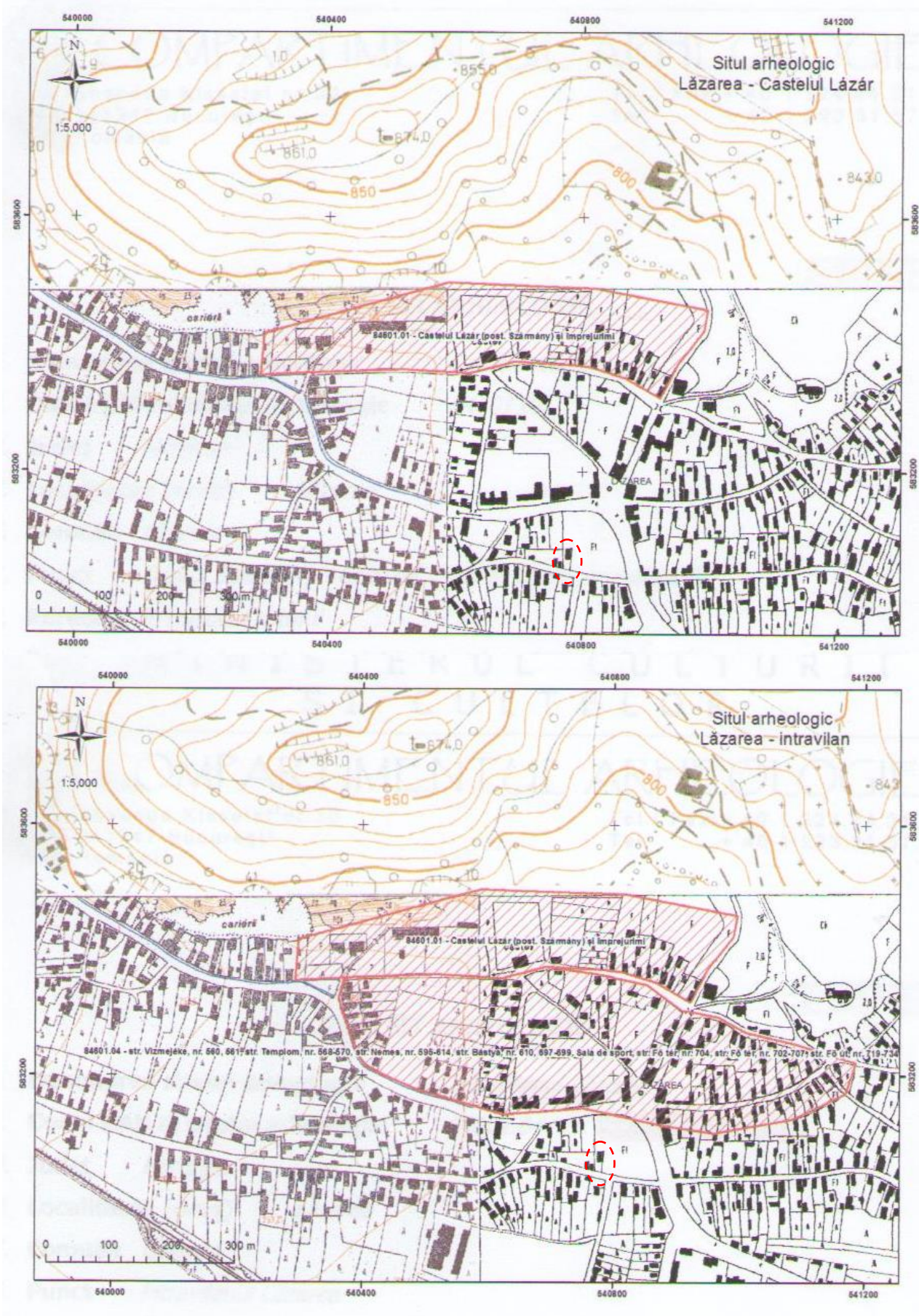
Pe teritoriul comunei Lăzarea găsim următoarele monumente (conform RAN):

- 84601.01 Situl arheologic de la Lăzarea - Castelul Lazăr. Situl se află în mijlocul satului la poalele de sud a dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod / construcție / castel / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă, Epoca migrațiilor, Epoca romană, Epoca medievală, Epoca bronzului / sec. XVIII, sec. XVI, 1631-1632
- 84601.02 Biserica medievală romano-catolică din Lăzarea. În mijlocul satului, partea de sud-est a dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod / construcție de cult / biserică / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca bronzului, Epoca medievală / sec. XVIII, sec. XVII-XVIII, 1558, 1235, sec. XV-XVIII / Epoca bronzului, Epoca medievală / sec. XVIII, sec. XVII-XVIII, 1558, 1235, sec. XV-XVIII
- 84601.03 Cetatea medievală de la Lăzarea - Sărmani / locuire civilă / cetate / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală
- 84601.04 Situl arheologic de la Lăzarea - intravilan. În mijlocul satului la poalele de sud al dealului Szarmany, pe malul stâng al pârâului Csinod / locuire / așezare / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă, Epoca medievală, Epoca bronzului, Latène
- 84601.05 Capela medievală Sfânta Ana* de la Lăzarea. Capela se găsește în vârful dealului Szarmány. / structură de cult/religioasă / capelă / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală / sec. XV
- 84601.06 Mănăstirea franciscană de la Lăzarea-Dealul Szarmany. În mijlocul satului pe dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod. / construcție de cult / mănăstire / / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală / 1558, sec. XVI-XVII, 1558, sec. XVII
- 84601.07 Tumulul de la Lăzarea - Movila Tătarilor. În extravilan, pe partea stângă a drumului național E578, la nord-vest de sat, pe malul stâng al pârâului Lăzarea. / descoperire funerară / tumul / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă/neprecizat
- 84601.08 Situl arheologic de la Lăzarea - Nyir kert. În extravilan pe partea stângă a drumului spre Ghiduț, la nord-vest de sat, vis-a-vis cu movila Tătarilor, pe malul stâng al pârâului Lăzarea / locuire / locuire / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Preistorie, Epoca post-romană, Epoca medievală

Notă:

* Capela Sf. Ana figurează greșit, în realitate este vorba de capela Sf. Anton.

Parcela propusă spre reglementare prin PUZ se află în vecinătatea sitului arheologic Lăzarea – intravilan , RAN 84601.04 (care este în prelungirea sitului arheologic Situl arheologic de la Lăzarea - Castelul Lazăr)- acest fapt implică precauție în timpul executării lucrărilor de construire.



Siturile arheologice din vecinătatea/apropierea amplasamentului vizat, care este marcată cu linie roșie întreruptă.

Conform PUG Lăzarea expirat, parcela vizată de prezentul PUZ nu se află în zona de protecție a niciunui monument istoric. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. Conf. Art. 9 din R.G.U.

Caracteristicile zonei studiate

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul comunei Lăzarea, adiacent parcului central din satul Lăzarea. Este zona centrală a așezării, unde funcțiunea rezidențială tip rurală (cu gospodării private, case de locuit, șure, anexe gospodărești) conviețuiesc cu funcțiunile de instituții și servicii (primărie, școală, grădiniță, cooperativă, comerț). Aceste funcțiuni se grupează în jurul parcului central.



Ortofotografie a zonei studiate.



Parcul din centrul așezării.



Instituții și servicii din vecinătatea parcului din centrul așezării.



Zona rurală din Lăzarea.



Imaginea rurală valoroasă din Lăzarea pe două desene ale arh. Vákár Tibor, realizate în anii 1970.

Cadrul legal

Conform Certificatului de Urbanism nr. 17 din 06.08.2025, eliberat de Comuna Lăzarea, localitatea are PUG expirat și din acest motiv se solicită elaborarea unui PUZ pentru o parcelă, ca acesta să devină construibilă.

- conform art. 65 alin. 1 din Legea 350/2001: În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului local de urbanism.
- potrivit art. 32, al (1) lit. c și alin. 2: 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 obiectivului de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: alin.1. lit. c: să condiționeze autorizarea investiției de aprobare de către autoritate publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structură specializată condusă de arhitectul –șef și aprobat, după caz, conform competenței: alin. 2. În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurilor responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.
- în vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 11/2021. – conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32 alin. (6). după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizația de Construire.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului PUZ și a parcelării reprezentate pe planșa de Reglementări urbanistice, Amenajare; pentru suprafețele studiate se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Harghita.

Vecinătățile

Vecinătățile imediate sunt dupăcum urmează:

- la nord: domeniul public, parcul din centrul satului Lăzarea – după utilizarea actuală. Conform PUG expirat, este vorba de un teren aflat în proprietate privată, însă conf. CF 56259 într-adevăr este vorba de domeniul public al comunei Lăzarea;
- la est: domeniul public, parcul din centrul satului Lăzarea;
- la sud: domeniul public – drum comunal;
- la vest: gospodărie particulară, curte și construcții;
- la N-V: gospodărie particulară, curte și construcții;

Construcțiile din zonă pot fi grupate în următoarele categorii:

- cele situate la sud de amplasament (cu excepția vecinătății imediate de peste drum) și cele situate la vest sunt în general case de locuit P, P+M construite în ultimele două decenii, cu anexe gospodărești mici, în cadrul unei zone rezidențiale tradiționale. Vecinătatea excepție este o intervenție recentă, nefericită, ce neagă tradițiile zonei și dăunează imaginii rurale.

- cele care flanchează parcul situat la est și nord de amplasament, sunt construcții cu gabarite și regim de înălțime mari, de factură orășenească.



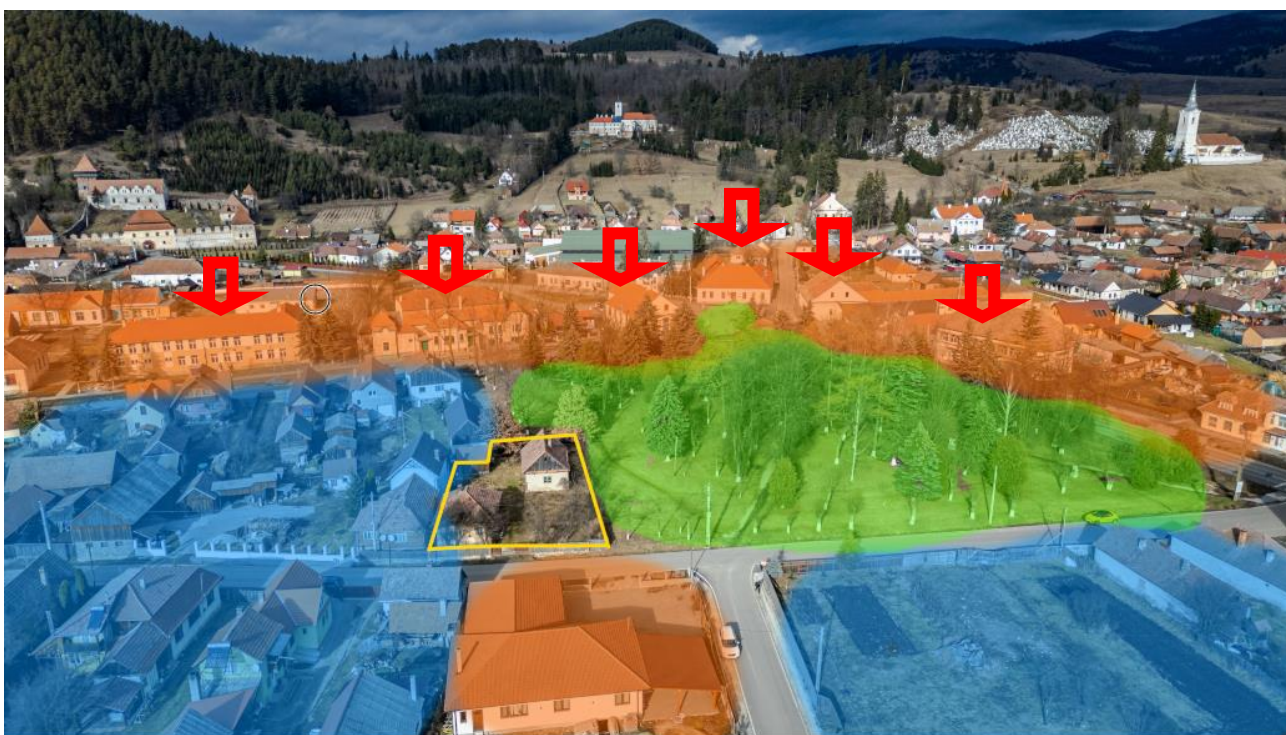
Ortofotografie a zonei studiate.



Interpretare ortofoto: situl este marcat cu contur galben, zona rurală vecină este marcată cu albastru, parcul cu verde iar instituțiile cu roșu / frontul acestora cu săgeți roșii .



Fotografie cu dronă a zonei studiate.



Interpretare ortofoto: situl este marcat cu contur galben, zona rurală vecină este marcată cu albastru, parcul cu verde iar clădirea stridentă de vizavi și instituțiile cu roșu / frontul acestora cu săgeți roșii .

Propunerea pe scurt

Pe terenul studiat din intravilanul comunei Lăzarea, sat Lăzarea nr. 1101, jud. Harghita (Extras carte funciară nr. 54075, nr. CAD. 54075, Extras plan cadastral: 54075), jud. Harghita - se propune amplasarea unei mici pensiuni cu restaurant, cu o conformare și arhitectură ce respectă moștenirea culturală din zona Lăzarea, inclusiv prin păstrarea panoramelor valoroase și împiedicarea blocării perspectivelor valoroase înspre peisaj / monumente istorice, respectiv dealungul străzii.

1.2. Obiectul PUZ

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

În funcție de opțiunea proprietarului terenului, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

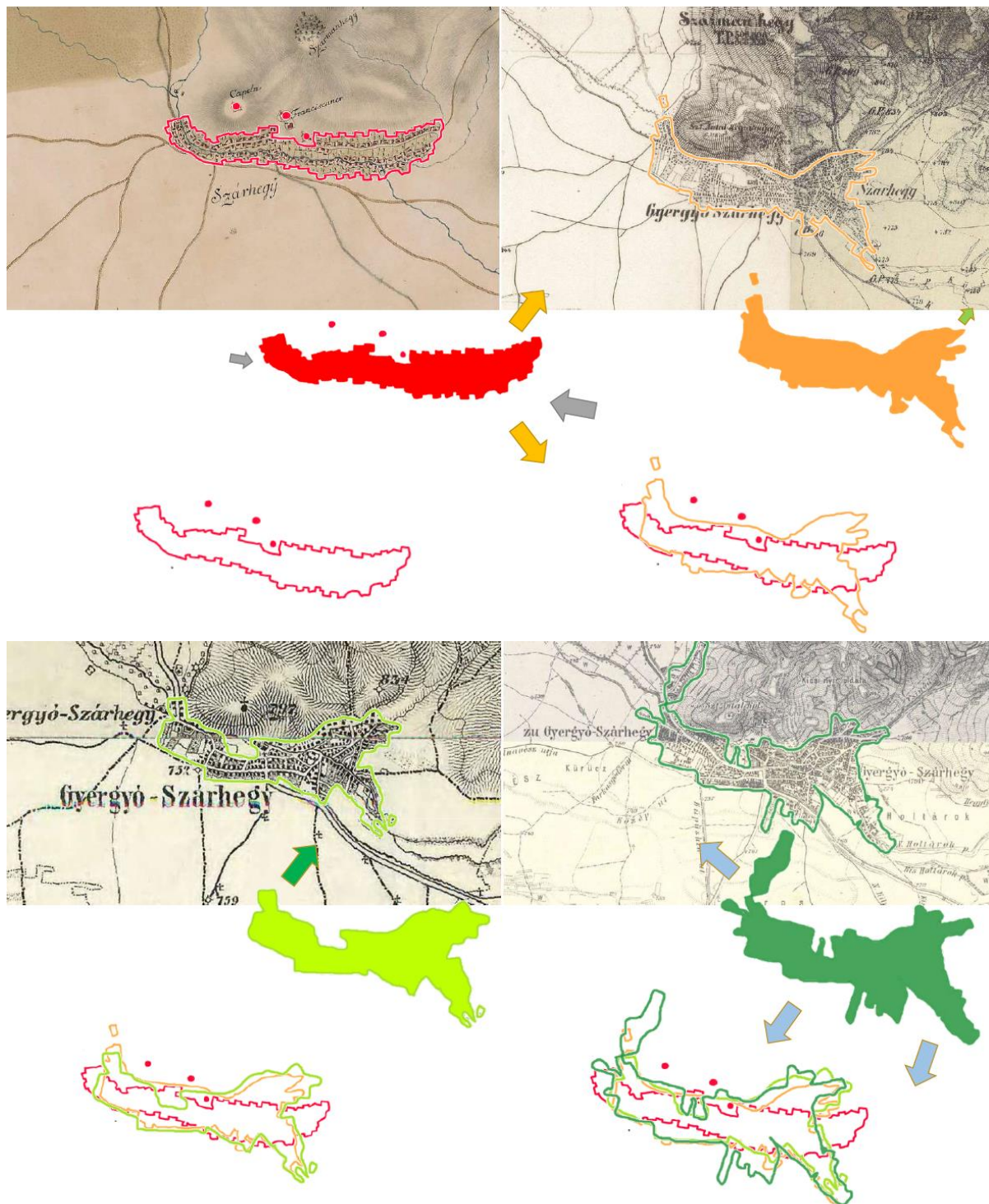
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

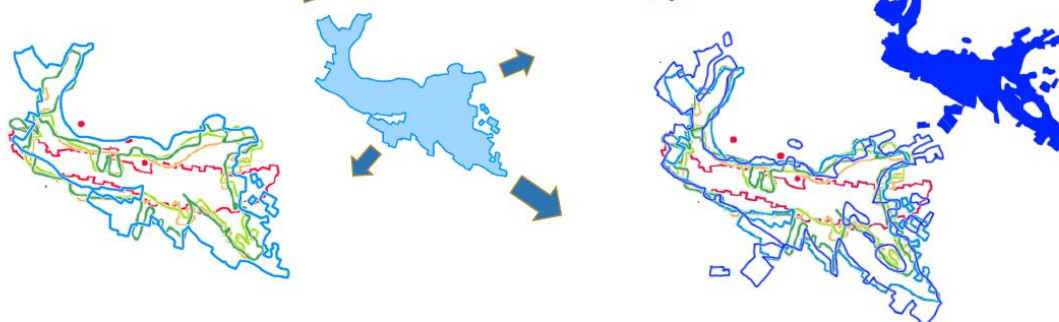
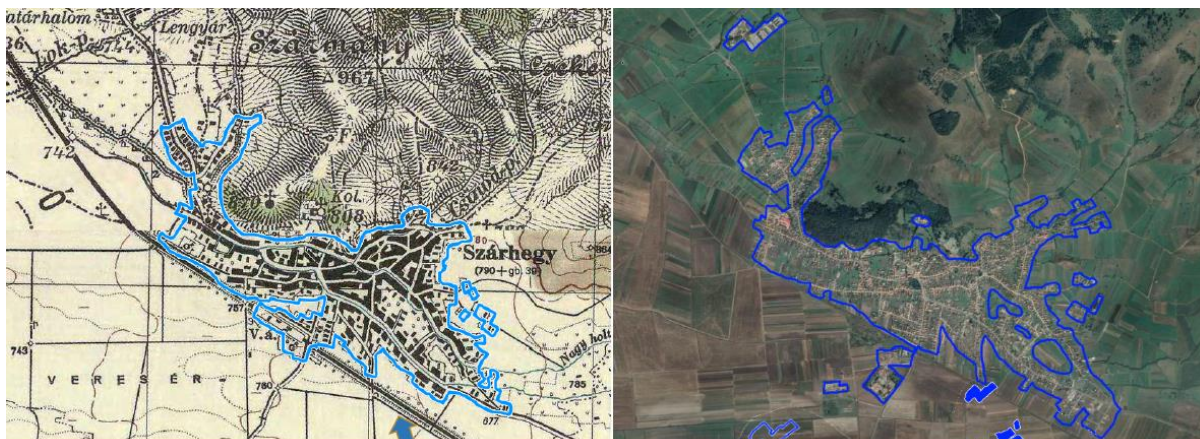
- Certificatul de Urbanism nr. 17 din 06.08.2025
- Extrasul CF nr. 54075, nr. CAD. 54075, Extrasul de plan cadastral: 54075.
- Extrasul CF nr. 56259, nr. CAD. 56259, Extrasul de plan cadastral: 56259.
- plan de încadrare în zonă vizat de OCPI Harghita
- Studiu geotehnic – executat de GEOFORAJ s.r.l.
- PUG expirat Lăzarea, realizat în 2011 de SC DUO STIL s.r.l. Cluj-Napoca, șef proiect arh. Cornelia Trocaru
- lista monumentelor istorice 2015, jud. Harghita / https://www.patrimoniuharghita.ro/monumente_
- Repertoriul Arheologic Național / <https://ran.cimec.ro/>
- Köllő Miklós : Metamorphosis Terrae Siculorum. Morfologia așezărilor din secuime și tipologiile constructive. Evoluție istorică, situația din prezent, diagnostic și tendințe – teză de doctorat, manuscris, 2022
- Köllő Miklós : Zona Secuime. Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, 2017
- Prima, a doua și a treia ridicare topografică, harta militară maghiară din 1941 / mapire.eu

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei



- I. Lăzarea, prima ridicare topografică a Imperiului Habsburgic / 1769-1773
- II. Lăzarea, a doua ridicare topografică a Imperiului Habsburgic / 1853-1858, 1869-1870
- III. Lăzarea, a treia ridicare topografică a Imperiului Habsburgic, scara 1:75000 / 1869-1887
- V. Lăzarea, a treia ridicare a Imperiului Habsburgic / Regatul Maghiar, scara 1:25000 / 1869-1887

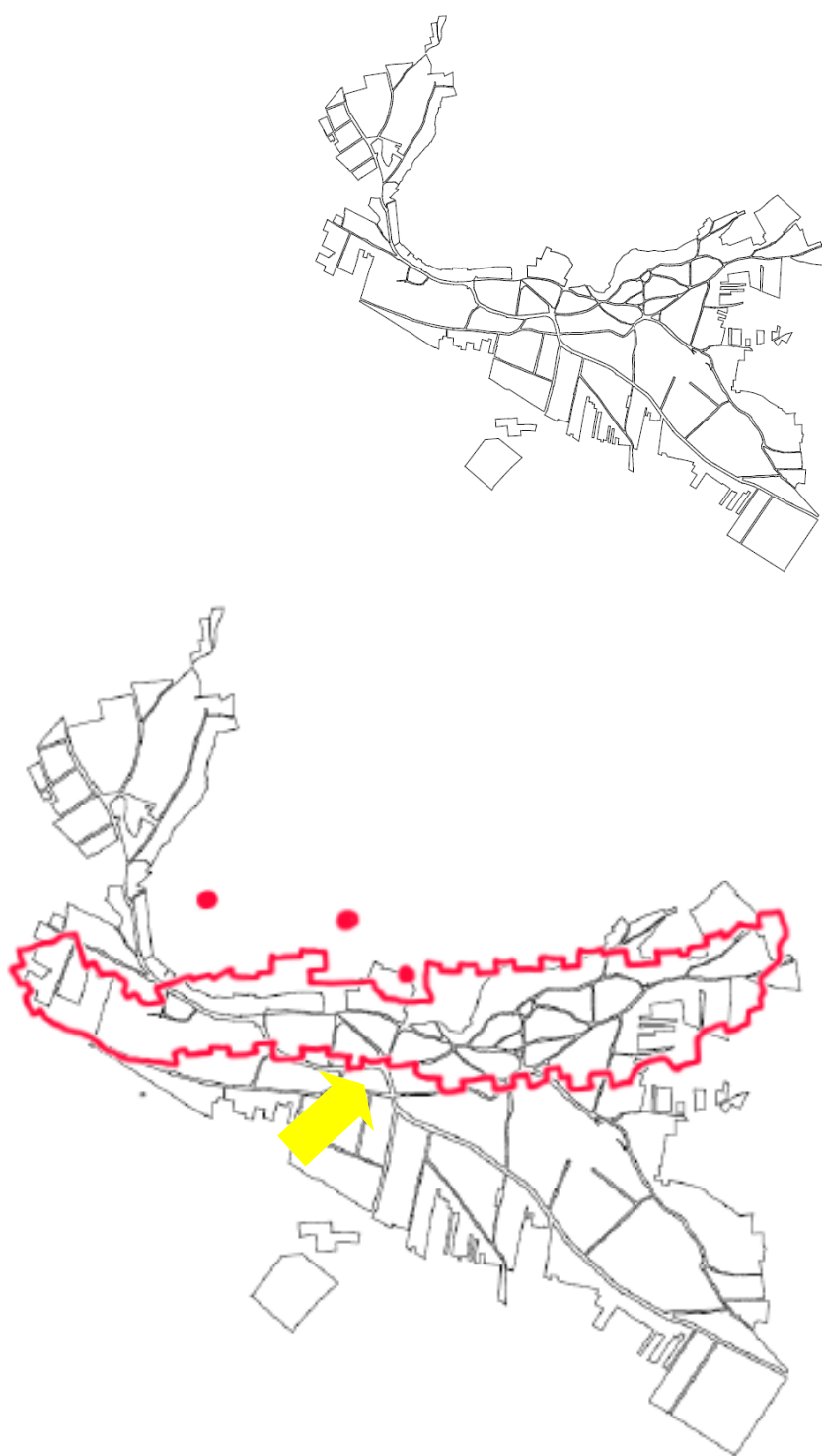


V. Lăzarea, harta militară maghiară din 1941
VI. Lăzarea, ortofoto actual

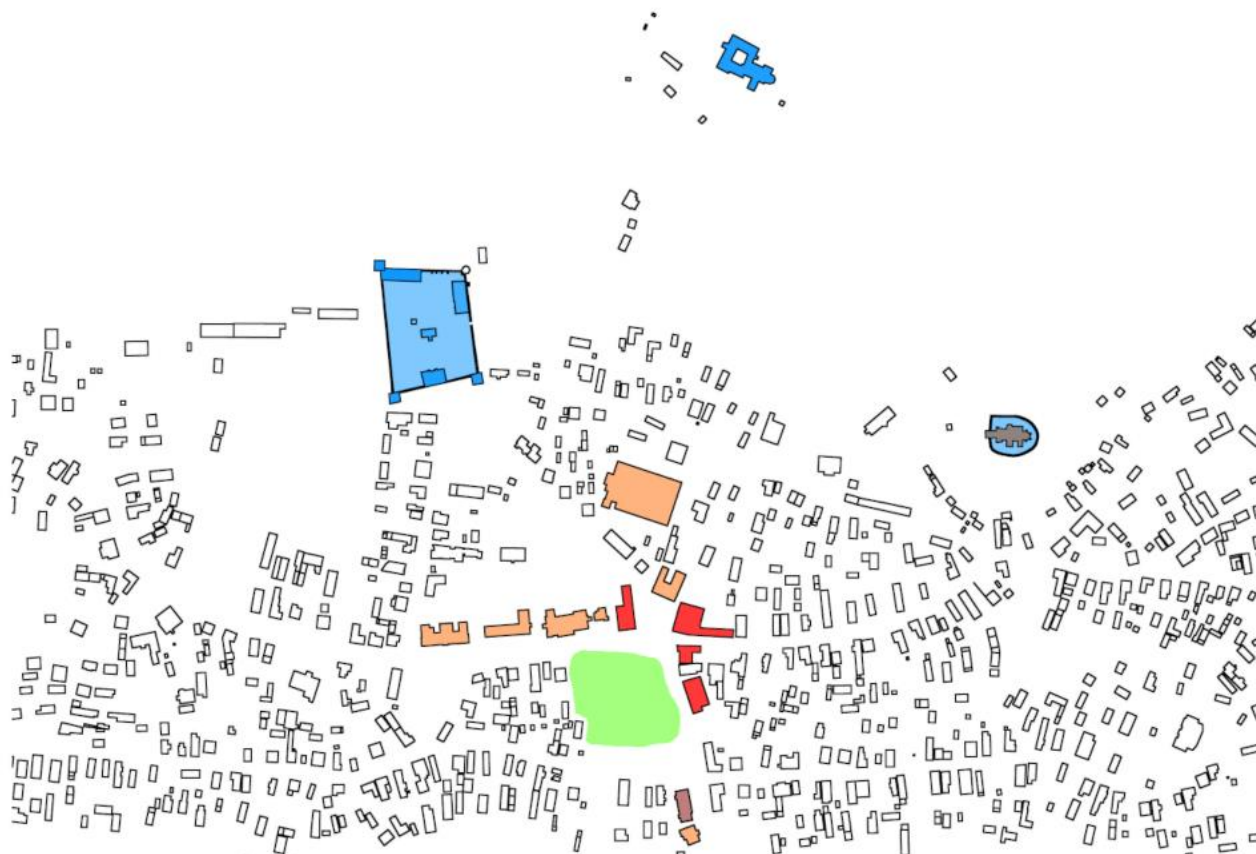


Locuințele sunt aproape uniform distribuite, practic analiza lor se dovedește irelevantă dpdv. al evoluției parcelarului din Lăzarea. Practic distanțarea dintre locuințe, asigurarea unei înșoriri corecte au determinat imaginea actuală.

Practic la nivelul parcelelor, se citesc zonele dezordonate ale zecimilor, zona parcelelor în piaptăn alungite, respectiv parcelările recente.



La nivelul insulelor determinate de străzi, se poate citi evoluția satului Lăzarea – conform primei ridicări topografice. Se pot descifra ocoalele, prin a căror subîmpărțire a luat naștere parcelarul tipic zecimilor. Parcela vizată de prezentul PUZ nu face parte din intravilanul Lăzarea – etapa corespunzătoare primei ridicări topografice. Săgeata galbenă indică parcela vizată, linia roșie intravilanul conform primei ridicări topografice, punctele roșii monumentele istorice apropiate.



În zona centrală / la poalele dealului pe care sunt construite monumentele istorice (marcate cu albastru) în zona parcului central și în mare măsură pe perimetrul acestuia s-au dezvoltat construcții cu gabarite mari, după cum urmează

- instituții- marcate cu ocră (școlile, căminul cultural, primăria, sala de sport, sediul compozitorului)
- servicii – marcate cu roșu
- locuință colectivă P+3, marcată cu maro

Clădirile mari din perimetrul parcului central sunt vizibile de la monumentele istorice aflate pe deal, adică de la mănăstirea franciscană și de la biserica romano-catolică.



Vederea panoramică a imaginii satului, văzută de la biserica romano-catolică.



Prezența clădirilor cu gabarit mare din zona centrală/din perimetrul parcului în imaginea satului, văzută de la mănăstirea franciscană.



Prezența clădirilor cu gabarit mare din zona centrală/din perimetrul parcului în imaginea satului, văzută de la mănăstirea franciscană / detaliu.



Prezența clădirilor cu gabarit mare din zona centrală/din perimetrul parcului în imaginea satului, văzută de la biserica romano-catolică..



Prezența clădirilor cu gabarit mare din zona centrală/din perimetrul parcului în imaginea satului, văzută de la biserica romano-catolică / detaliu.

Analiza situației existente:

Regimul juridic:

- terenul se află în intravilanul comunei Lăzarea, intravilan ce în prezent nu este reglementat deoarece Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism sunt expirate.
- conform art. 65 alin. 1 din Legea 350/2001: În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului local de urbanism.
- potrivit art. 32, al (1) lit. c și alin. 2: 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 obiectivului de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: alin.1. lit. c: să condiționeze autorizarea investiției de aprobare de către autoritate publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structură specializată condusă de arhitectul –șef și aprobat, după caz, conform competenței: alin. 2. În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurilor responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.
- în vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 11/2021. – conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32 alin. (6). după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizația de Construire.

Regimul economic:

- folosință actuală: curți și construcții.

Regimul tehnic:

- Se va detalia prin PUZ, conform celor menționate mai sus.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în zona centrală a satului, adiacent parcului central. Vecinătățile și situația din teren au fost prezentate în cadrul capitolele anterioare a memoriului general.

2.3. Elemente ale cadrului natural și altele

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, aproape orizontală, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale, pentru care se va solicita aviz al

Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Județului Harghita, pentru realizarea construcțiilor preconizate. Nu sunt elemente specifice, ce ar trebui luate în considerare.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un studiu geotehnic, care este anexat. Conform studiu geotehnic, parcela este construibilă cu mențiunea că apa subterană a fost interceptată la 1.10 m față de CTN, deci nu se pot realiza subsoluri.

Circulația

Parcela se deschide din stradă de unde există și în prezent acces auto și pietonal. Vecinătatea parcului permite noi aceese pietonale, dacă funcțiunea propusă cere acest lucru.

Ocuparea terenurilor

În prezent în contextul studiat există o tendință de dezvoltare a construcțiilor rezidențiale, însă fără o reglementare generală urbanistică severă. Astfel au apărut în zonă construcții cu un caracter arhitectural variat, fără reglementare unitară și o valoare deosebită.

Disfuncționalități

- Intervenții deranjante în imaginea satului, cu forme, dar mai ales materiale străine locului, fără respectarea morfologiei vecinătăților.

Avantaje

- posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare
- poziție favorabilă în localitate
- posibilitate de dezvoltare spațială

2.4. Echipare edilitară

În zona studiată doar parțial există utilități, în sensul că există rețea electrică, sistem de canalizare a apelor menajere, există rețea de apă potabilă (nealimentată deocamdată la nivel comunal).

Probleme de mediu

Terenul nu se află în arii de protecții naturale.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale). În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prabușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

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

Apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole amlasate la marginea carosabilului și se vor prelua în sistemul de canalizare pluvială la momentul realizării acesteia.

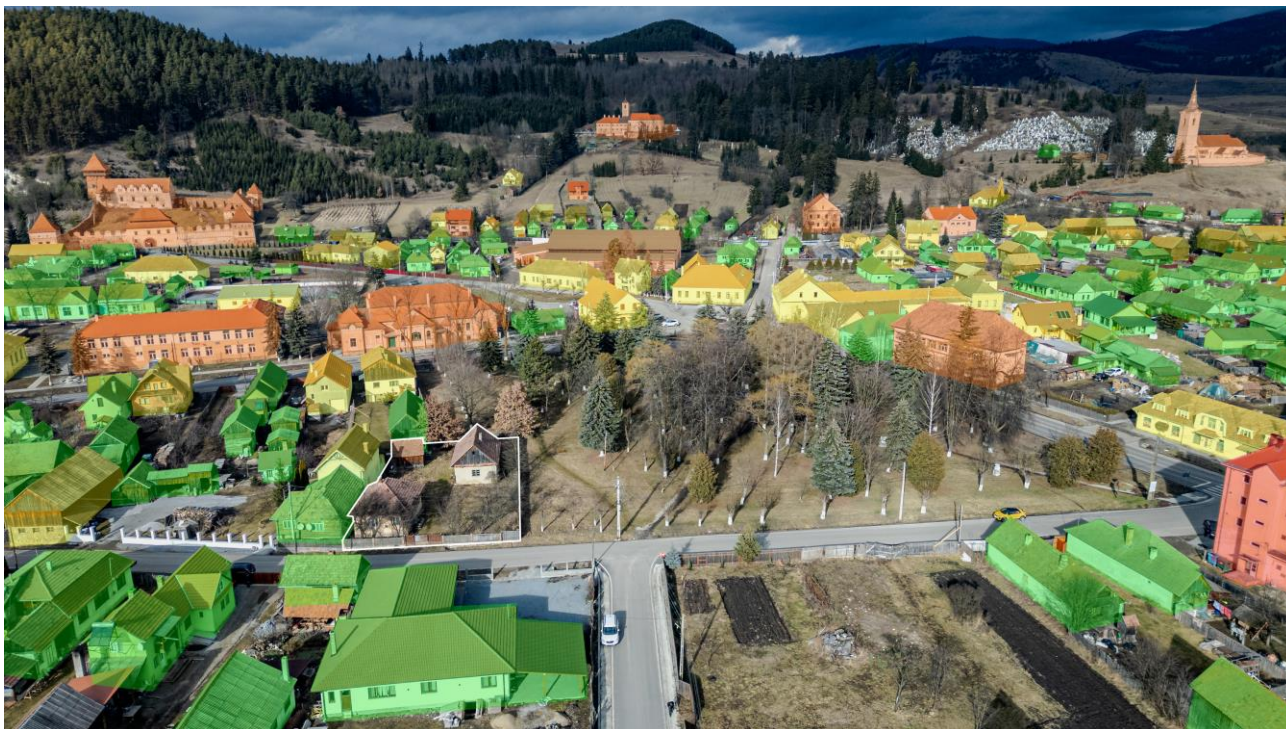
2.5. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru construire pensiune turistică cu restaurant și organizarea terenului aferent. Consultarea populației este în curs de derulare.

2.6. Analiza dpdv. încadrării în imaginii satului / specificul zonei



Pe fotografia de mai sus, cu verde sunt marcate construcțiile care utilizează materiale și culori tradiționale pentru Lăzarea, iar cu roșu cele care din acest punct de vedere sunt străine locului. Cu contur alb este delimitată parcela vizată de prezentul PUZ.



Pe fotografia de mai sus, cu verde sunt marcate construcțiile cu regim de înălțime P, cu portocaliu clădire cu gabaritul maxim obișnuit în imaginea satului / fosta școală, primăria, o curie etc, iar cu roșu cele care au un regim de înălțime mai mare. Cu contur alb este delimitată parcela vizată de prezentul PUZ.



Pe fotografia de mai sus, cu verde sunt marcate acoperișurile în două ape, ajunse specifice pentru imaginea tradițională a așezării, iar cu roșu cele care au conformare diferită. Cu contur alb este delimitată parcela vizată de prezentul PUZ.



Vákár Tibor: Lăzarea, 1974, din volumul Ținutul Secuiesc văzut de un arhitect.



Acoperișuri în două ape din Lăzarea, văzute înspre și dinspre biserica romano-catolică.



LEGENDĂ

- clădiri cu volumetrie la scara rurală
- clădiri cu dimensiuni medii / de tranziție
- clădiri înalte
- accese curți / zone libere între case
- perspective stradale
- vegetație de înaltă creștere

Analiza vecinătăților dpdv. imaginii stradale. Cu roșu este marcată amplasamentul.



Imagine stradală a amplasamentului. Parcela vizată este prima din dreapta.



Imagine stradală din zona amplasamentului. Poziția parcelei vizate este indicată de săgeata galbenă.



Parcela vizată văzută dinspre parc.



Parcela vizată văzută dinspre parc / parcela fiind indicată cu săgeata galbenă.



Parcela vizată văzută dinspre parc / parcela fiind indicată cu săgeata galbenă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Funcțiunea propusă lipsește din centrul aşezării, vizitat de numeroşi turişti. Din acest punct funcțiunea propusă este binevenită şi poate crea sinergii în zona centrală a aşezării.

Din analizele prezentate reiese, că intervenţia propusă în centrul comunei este una sensibilă atât din punct de vedere urbanistic, cât şi din punct de vedere arhitectural. Nu numai că – la scară largă - situl este înconjurat de monumente istorice de interes naţional, lotul se află la un punct de tranziţie în ţesutul rural: parcelele tradiţionale cu gospodării private, cu case şi anexe mici se confruntă (peste parc) cu clădiri prestigioase a mai multor instituţii publice de interes local, căror dimensiuni depăşesc scara construcţiilor tradiţionale rurale.

Terenul în cauză beneficiază de o amplasare favorabilă, învecinându-se pe două laturi cu un parc public. Această vecinătate aerată contribuie semnificativ la asigurarea unui cadru optim de dezvoltare, respectând principiile de confort urban şi deschidere către zonele verzi. Pensiunea este proiectată să profite de această amplasare, orientându-se către parc, ceea ce consolidează integrarea armonioasă a construcţiei în peisajul existent.

Funcţiunea de pensiune şi restaurant presupune un ansamblu de clădiri prestigioase, cărei volum construit clar depăşeşte volumetria caselor tradiţionale învecinate, dar care poagte intra în dialog – fiind pe perimetrul parcului – cu celelalte clădiri de scară mare care delimitează spaţiul.

Teoretic, adaptarea ansamblului propus față de context poate fi obținută la mai multe nivele:

- La nivelul străzii se va păstra atât linia de aliniament – determinată de construcțiile existente învecinate – cât și linia gardurilor existente.
- La nivelul finisajelor, atât construcțiile, cât și curtea vor fi finisate cu materiale naturale, tradiționale și vor apare doar culori naturale sau vernaculare.
- La nivelul volumetriei construcția va fi descompusă în mai multe volume: cel dinspre stradă cu gabarit obișnuit în imaginea rurală, cel dinspre parc cu gabarit ce se înscrie în rândul construcțiilor de gabarit mare (instituții și servicii) ce flanchează parcul.
- La nivelul planului de situație, așezarea și orientarea construcțiilor propuse vor urmări logica de organizare morfologică a curților tradiționale, cu dezvoltarea organică a lor în timp: "casa" / un volum mai mic spre stradă, "șura" / un volum mai mare spre spatele lotului, predominant cu finisaje din lemn.
- Planimetria clădirii este organizată astfel, încât să poarte un dialog cu parcul.

3.1. Concluzii

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

1. realizare pensiune cu restaurant;
2. prevederea unui regulament PUZ care să asigure un cadru arhitectural unitar, contextual, de calitate din care să rezulte o identitate aparte a zonei amenajate;
3. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal, parcări în interiorul lotului etc.);
4. organizarea infrastructurii tehnico/ edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a celor cu interdicție de construire, aliniamentelor față de limite și stradă. Se va urmări amenajarea terenului într- un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere identitate, funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activităților propuse într- un cadru de calitate, organizat, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în PUG-ul expirat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă. Prin cele specificate în CU emis de Comuna Lăzarea, - ca un acord de principiu - se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru locuire rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea dezvoltă o zonă cu caracter rezidențial, prin transformarea unei parcele ca aceasta să poată găzdui o funcțiune complementară zonei. Parcărilor necesare vor fi realizate pe parcela pensiunii, tocmai pentru a evita aglomerarea mașinilor în zona parcului. Parcărilor necesare restaurantului sunt deja existente, în zona piațetei din fața primăriei. Prin PUZ se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Intervenția nu are impact semnificativ privind circulația. Cu parcările realizate în interiorul parcelelor, intervenția nu produce greutatea dpdv. a circulației.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indicatori și indici urbanistici

Conform PUG expirat, funcțiunea parcelei vizate este cea de locuire.

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii parcelei din zonă rezidențială în zonă de servicii – ca funcțiune complementară a zonei rezidențiale. Funcțiunile din zonă în prezent sunt: funcțiuni de instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii.

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea de servicii: pensiune cu restaurant. Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a aliniamentelor față de limite și stradă.

Conform schimbării propuse și datorită faptului că parcela se află în imediata și stricta vecinătate a zonei centrale, ea poate fi inclusă în acesta prin modificarea delimitării UTR-ului, cu adosarea acestei parcele la zona centrală.

PUG-ul expirat prevede pentru această zonă centrală un regim de înălțime P+2+M și un POT maxim de 40%.

Legislația în vigoare permit într-o măsură limitată creșterea indicilor și indicatorilor prevăzute în PUG, prin PUZ, în situații justificabile, Considerăm că ne aflăm într-o asemenea situație, în care realizarea unei imagini coerente dpdv. urbanistic din jurul parcului central necesită o asemenea intervenție.

Bilanț teritorial - Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Spații verzi, agrement, sport, din care:				
Parc comunal (domeniu public Lăzarea)	210 mp	(21,0%)	0 mp	(0,0%)
Locuire rezidențială, din care:				
Suprafață construibilă (conform 40% POT/parcelă)	316 mp	(31,6%)	0 mp	(0,0%)
Curte cu alei și vegetație	474 mp	(47,4%)	0 mp	(0,0%)
Servicii turistice, din care				
Suprafață construibilă (conform 60% POT/parcelă)	0 mp	(0,0%)	600 mp	(60,0%)
Alei pietonale, carosabile și parcări pavate	0 mp	(0,0%)	150 mp	(15,0%)
Spații verzi amenajate - pe teren propriu	0 mp	(0,0%)	40 mp	(25,0%)
Spații verzi amenajate - pe teren concesionat			210 mp	
TOTAL teren reglementat prin PUZ	1000 mp	(100,0%)	1000 mp	(100,0%)

Bilanț teritorial - Tabel de sinteză	suprafață existentă		suprafață propusă	
Locuire rezidențială (proprietate privată)	790 mp	(44,5%)		
Servicii turistice (proprietate privată + teren concesionat)			790 + 210 = 1000 mp	(56,3%)
Parc comunal (domeniu public)	985 mp	(55,5%)	985 - 210 = 775 mp	(43,7%)
TOTAL teren studiat	1775 mp	(100,0%)	1775 mp	(100,0%)

Astfel, prezentul PUZ propune POT. = 60% CUT = 1,7 cu următoarele mențiuni:

- Valoarea CUT aparent mare se datorează că o clădire care va fi la scara celor ce flanchează parcul se construiește pe un teren mic. Situația trebuie interpretată și din punctul de vedere, că intervenția propusă se află și la limita parcului, ceea ce ameliorează această situație.
- Intervenția propusă va permite în continuare însorirea corectă a vecinătăților.
- În zona 1 / cea orientată către stradă / construcțiile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă obligatorie, pantă acoperiș = min. 35° și vor fi cu regim de înălțime = P+M , cu Hstreășină = max. 4,5 m
- Zona 2 va avea un regim de înălțime = P+3, cu H = max. 16 m.
- Se va asigura un procent minim de 25% de spațiu verde, minim 250 mp din suprafața totală de 1000 mp. (terenul beneficiarului+terenul concesionat)

Indicatori și indici urbanistici

Conform celor precizate la capitolul anterior.

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

- se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate;
- se vor respecta aliniamentele definite;
- clădirile se vor amplasa izolate, preferabil într-o dispunere pavilionară;



Cele două fotografii de mai sus ilustrează prevederile prezentului PU și anume::

- respectarea aliniamentului străzii;
- volumele vor fi volume crescând, plecând de la stradă, dar nu vor depăși înălțimea maximă a clădirilor de zonă (în speța a blocului de locuit), dar se va purta un dialog și cu înălțimea căminului cultural.
- conformarea volumetrică în zona adiacentă străzii / zona 1;
- căutarea unei arhitecturi de calitate prin care propunerea se înscrie în context, dar în același măsură este o intervenție contemporană. „Alveola” înseamnă anvelopanta în care trebuie să se înscrie propunerea.
- se va încerca valorificarea perspectivelor ce se deschid de la înălțime.
- parterul spre parc va fi transparentă pe suprafață cât mai mare posibilă.



LEGENDĂ

- clădiri cu volumetrie la scara rurală
- clădiri cu dimensiuni medii / de tranziție
- clădiri înalte
- accese curți / zone libere între case
- perspective stradale
- vegetație de înaltă creștere

- Este importantă păstrarea ritmului clădiri/spații neconstruite, văzută în lungul străzii
- Intervenția propusă va avea în vedere impactul în cele două perspective prezentate mai jos:



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată doar parțial există utilități, în sensul că există rețea electrică, sistem de canalizare a apelor menajere, există rețea de apă potabilă (nealimentată deocamdată la nivel comunal) cu posibilitate de racordare. Încălzirea construcției se va realiza cu sistem individual, centrală termică proprie în rețea închisă. Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rezervarea de suprafețe de teren cu vegetație, păstrând suprafețe cu capacitate ridicată de absorbție. Până la realizarea rețelei de canalizare de apă pluvială,

apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole și se vor scurge conform pantei naturale actuale, fără schimbarea acesteia.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și fiind transportate la un depozit de deșeurii menajere autorizat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare. Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului.

Se va asigura un procent de minim 25% spațiu verde, 250 mp. din suprafața totală de 1000 mp (terenul beneficiarului+terenul concesionat).

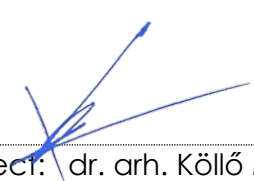
3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Gheorgheni,
august 2025



șef proiect: dr. arh. Köllő Miklós



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul PUZ se urmărește reglementarea urbanistică a unei parcele – situație ce se datorează expirării PUG- dar și crearea cadrului de dezvoltare pentru o construcție cu caracter și identitate. Se urmărește respectarea scării și a contextului vecinătăților, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate. În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă
- Certificatul de Urbanism nr. 17 din 06.08.2025, eliberat de Comuna Lăzarea,
- conform art. 65 alin. 1 din Legea 350/2001: În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului local de urbanism.

- potrivit art. 32, al (1) lit. c și alin. 2: 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 obiectivului de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: alin.1. lit. c: să condiționeze autorizarea investiției de aprobare de către autoritate publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structură specializată condusă de arhitectul –șef și aprobat, după caz, conform competenței: alin. 2. În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurilor responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.
- în vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 11/2021. – conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32 alin. (6). după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizația de Construire

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Funcțiunea va fi de pensiune turistică și restaurant.

Observație: Conform Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, Anexa 1.5, punctul 2. Amplasarea pensiunii turistice din mediul rural trebuie realizată pe un teren de cel puțin 1.000 mp.

Prezentul proiect reprezintă o revizuire a PUZ-ului aprobat anterior, cu nr. LS 665 Construire pensiune turistică, conform Certificatului de urbanism nr. 17 din 06.08.2025, prin care s-a inclus și terenul învecinat cu suprafața totală de 985 mp (CF nr. 56259, nr. cad. 56259, domeniu public al comunei Lăzarea). Din această suprafață, beneficiarul va concesiona 210 mp de la Primăria Lăzarea pentru completarea terenului necesar amplasării pensiunii turistice. Pe terenul concesionat nu se vor realiza construcții și nu se schimbă categoria de folosință, acesta rămânând spațiu verde al parcului comunal.

Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarului;
- construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă și de limitele terenului;
- se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală;
- terenul în cauză beneficiază de o amplasare favorabilă, învecinându-se pe două laturi cu un parc public. Această vecinătate aerată contribuie semnificativ la asigurarea unui cadru optim de dezvoltare, respectând principiile de confort urban și deschidere către zonele verzi. Pensiunea este proiectată să profite de această amplasare, orientându-se către parc, ceea ce consolidează integrarea armonioasă a construcției în peisajul existent.

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

Compatibilitatea funcțiunilor

Funcțiunile complementare admise pe această parcelă sunt: funcțiuni de instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii, inclusiv locuire- funcțiuni care completează activitatea principală de pensiune și restaurant, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent - aprobat.

Distanțe de protecție

Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului/protejarea patrimoniului natural/construit

În zona studiată nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistică, nici monumente istorice / ansambluri sau zone construite protejate.

Se va asigura un procent minim de 25% de spațiu verde, minim 250 mp din suprafața totală de 1000 mp. (terenul beneficiarului+terenul concesionat)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Accesul la parcelă se va realiza asemănător situației existente. Pentru căile de acces din interiorul parcelelor se propun suprafețe permeabile la apă. Se acceptă accese pietonale dinspre parc.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețelele edilitare comunale.

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

- zonele construibile ale parcelelor sunt identificate prin hașurare pe planșa de Situația propusă / Reglementări Urbanistice;
- se va respecta regula tradițională privind amplasarea la picătură a construcțiilor față de limita laterală – pentru că această este regula generală a vecinătăților imediate.

- construcțiile vor fi direcționate astfel ca să asigure o însorire cât mai optimă funcțiunilor principale, în amplasarea lor luându-se în considerare caracteristicile terenului și legăturile funcționale, dar și însorirea terenurilor vecine.

Reguli referitoare la construcții

- amplasare față de aliniamente:

prin PUZ s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții. Ele se vor respecta conform piesele desenate.

- indicatori urbanistici, regim de înălțime:

POT. = 60% CUT = 1,7 cu următoarele mențiuni:

- Valoarea CUT aparent mare se datorează că o clădire care va fi la scara celor ce flanchează parcul se construiește pe un teren mic. Situația trebuie interpretată și din punctul de vedere, că intervenția propusă se află și la limita parcului, ceea ce ameliorează această situație.
- Intervenția propusă va permite în continuare însorirea corectă a vecinătăților.
- În zona 1 / cea orientată către stradă / construcțiile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă obligatorie, pantă acoperiș = min. 35° și vor fi cu regim de înălțime = P+M , cu Hstreășină = max. 4,5 m
- Zona 2 va avea un regim de înălțime = P+3, cu H = max. 16 m.

- înălțimea construcțiilor:

Conform punctului anterior. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. Caracteristicile geotehnice nu permit realizarea de subsoluri. Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

- Volumetria, arhitectura și finisajele construcțiilor:

Clădirile vor avea arhitectură contemporană, dar se vor adapta arhitecturii tradiționale din zonă, cât și restricțiilor.

Nu se admit imitații de materiale, nici ale stilurilor arhitecturale de epocă.

La nivel de volumetrie: vor domina volumele compacte,

La nivel de finisaje: fațadele se vor tencui (inclusiv pot fi termosistem) sau se pot placa cu lemn. Sunt excluse culorile de finisaj stridente.

În cazul acoperișurilor șarpantă, acestea vor fi în două ape, iar învelitorile vor fi din țiglă ceramic natural brună, iar în cazul pantelor mai reduse, din tablă titan-zinc sau de cupru, care se patinează.

Tâmplărie vor fi obligatoriu din lemn, și se vor evita culorile stridente.

Nu este permisă realizarea de rampe de acces dinspre stradă la spații de la subsol/demisol (garaje), vizibile din stradă.

Gheorgheni,
august 2025

șef proiect: dr. arh. Köllő Miklós