



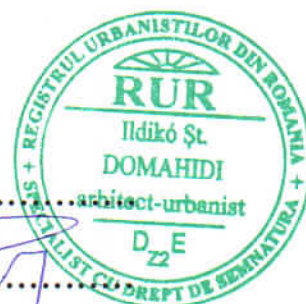
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37  
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA  
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

## PROIECT NR.22/2018

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuințe  
si servicii
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Dózsa György nr.32
- **Beneficiar:** SC, Instal -All SRL, Hőncz László si Hőncz  
Zsuzsa
- **Proiectant general:** Domahidi Ildikó-B.I.A.-Sf.Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.

### Lista de semnături

- **sef proiect:** arh Domahidi Ildikó.....
- **urbanism:** arh Domahidi Ildikó.....



Sf. Gheorghe

iunie 2018

## BORDEROU

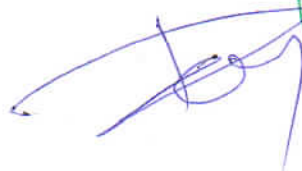
- **Piese scrise:**

- ✓ Foaie de capat, lista de semnaturi
- ✓ Borderou
- ✓ Certificat de urbanism nr.159/03.04.2018
- ✓ Hotararea 81/2018
- ✓ Aviz de oportunitate nr.4/26.02.2018
- ✓ Extrase carte funciara
- ✓ Ridicare topografica
- ✓ Studiu geotehnic
- ✓ Memoriu de prezentare
- ✓ Regulament aferent PUZ
- ✓ Fisa de reglementari
- ✓ Avize si acorduri

- **Piese desenate:**

- |   |    |
|---|----|
| ✓ Plan de incadrare in teritoriu        | 00 |
| ✓ Situatia existenta si prioritati      | 01 |
| ✓ Reglementari urbanistice - zonificare | 02 |
| ✓ Reglementari echipare edilitara       | 03 |
| ✓ Proprietate asupra terenurilor        | 04 |

Intocmit  
arh. Domahidi Ildiko



# Memoriu de prezentare

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere:

- **denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte si servicii
- **amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Doza Gyorgy nr.32
- **beneficiar:** SC Instal-All SRL, Honcz Laszlo, Honcz Zsuzsa
- **proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **data elaborarii:** iunie 2018

### 1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona sud-vestica a mun.Sf,Gheorghe-Simeria veche, zona cuprinsa in intravilan ca zona rezidentiala cu locuinte joase.

Necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata rezultat din urmatoarele considerente:

- reglementarea zonei: curti, terenuri agricole in intravilan din spatele locuintelor de pe frontul nordic al strazii Doza Gyorgy, care cu schimbarea habitatului din cel satesc in urban, au pierdut interesul pentru folosinta initiala
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici, individuale si servicii de interes local
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare
- stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, inaltime, etc.
- nu se va extinde intravilanul si nu se impun reglementari de servituti

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului, in care optiunile populatiei joaca un rol important, prin Certificatul de urbanism emis s-a considerat necesar elaborarea unui Plan urbanistic zonal care sa rezolve problemele amintite



### **1.3.Surse de documentare – baza topografica:**

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- planul de amplasament si delimitare a imobilelor-pus la dispozitie de beneficiari
- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-sc.1:500-executat prin grija beneficiarilor
- PUZ -Locuinte str.Doza Gyorgy- aprobat in 2009
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul municipiului
- studiul zonei limitrofe
- studiul geotehnic
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1.Evolutia zonei**

Din analiza Planului urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe, reiese ca zona studiata figureaza ca teren de constructie in zona rezidentiala cu locuinte joase si functiuni conexe.

In prezentul PUZ se preiau si se detaileaza prevederile PUG aprobat.

Ca atare se retin urmatoarele concluzii si propuneri:

- evolutia istorica,economica si culturala a orasului ii confera o pozitie deosebita in cadrul judetului
- dezvoltarea economica a orasului vizeaza cresterea numarului de locuri de munca in sectorul tertiar
- in vederea realizarii locuintelor solicitate de populatie se prevede reparcelarea terenurilor existente in intravilan
- modernizarea circulatiei rutiere existente si realizarea de noi trasee de circulatie
- modernizarea si extinderea retelelor echiparii tehnico edilitare
- pentru obtinerea unui tesut urban coerent,armonios se propun intocmirea unor PUZ-uri si PUD-uri pentru diversele zone de interes ale localitatii

## **2.2.Incadrare in localitate**

- Terenul studiat care face obiectul prezentului PUZ este situat la nord de la frontul strazii,vis a visde intersectia acesteia cu str.Budai Nagy Antal
- Zona cuprinsa in intravilanul municipiului ca zona de locuinte mici,prezinta un tesut urban de tip rural,cu locuinte individuale amplasate de-a lungul strazilor si gradini lungi in spatele caselor si anexelor gospodaresti.In zona exista constructii parter ,P+M,P+1 maxim.
- Parcela reglementata prin PUZ aprobat din vestul amplasamentului s-a dezmembrat in urma unor reparcelari ale acestor curti si gradini din adancime,care pare a fi o modalitate de creare a noilor zone rezidentiale,mult solicitate de populatie. Se doreste reglementarea terenului studiat in mod asemanator
- Zona studiata se prezinta astfel:
  - parcelele beneficiarilor:
    - CF nr.39498; nr cad.39498- proprietar SC Instal-All SRL-  
S1=5776mp
    - CF nr.39218; nr cad.39218- proprietar Honcz LaszloDaniel si  
Honcz Zsuzsa – S2=485mp
    - S total parcele propuse pentru reglementare = 6261mp
  - parcelele cu locuinte de la frontul strazii Dozsa Gyorgy: nr.34,32,30-  
Saprox.=2739 mp
  - S total zona studiata:9000mp
- Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
  - la sud:str.Dozsa Gyorgy
  - la vest : curti-constructii -7 proprietari persoane fizice- zona reglementata prin PUZ aprobat
  - la nord : pasune in extravilan
  - la est : curti- constructii de la nr.28 si 30, nr.cad.39395

## **2.3.Elemente ale cadrului natural, construit**

- Partea sudica a zonei cea cu constructiile de pe frontul strazii este aproape



plata; în adâncime de 120m de la stradă are o pantă de aproximativ 7%, în partea nordică este mai abruptă: cca. 17%, pe direcția nord – sud

- Amplasamentul se află pe versantul paraului Simeria. Morfologia reliefului este determinată de caracterul de trecere de la zona muntoasă care marginesc depresiunea Sf. Gheorghe.
- Pentru identificarea terenului de fundare se preiau datele studiului geotehnic
- Parcelele sunt parțial împrejmuite și fără construcții. Pe frontul străzii se află locuințe individuale P, P+M, P+1

#### **2.4. Circulația**

- Accesul carosabil spre zona studiată este asigurată de str. Dozsa Gyorgy ce trece pe latura sudică a zonei, făcând legătura între centrul municipiului și ieșirile vest, sud-vestice (spre Valcele)
- Strada este modernizată: îmbrăcaminte asfaltică, utilități, trotuare, fasii verzi

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Pe terenul studiat nu se află construcții:  
 $POT = 0\%$      $CUT = 0,00$

#### **2.6. Echipare tehnico-edilitară**

- În str. Dozsa Gyorgy există rețea de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaz metan, telefonizare, la care sunt racordate casele de pe frontul străzii.
- Restul zonei este lipsit de rețele tehnico edilitare

#### **2.7. Probleme de mediu**

- Este una din putinele zone ale orașului, unde fiind zona de locuințe mici-fost rural, nu sunt probleme ecologice majore: poluare sol, subsol, aer.
- Pentru parcelele noi propuse se vor asigura accese carosabile, pietonale și rețele tehnico edilitare

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Dorința unanimă a autorității locale (exprimat prin Certificatul de urbanism și Aviz de oportunitate) și a populației în zona privind organizarea zonei, a relevat următoarele necesități:

- asigurarea prin re parcelari, ale unor suprafete aflate retrase de la strada, pentru construirea unor locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, care se incadreaza in tesutul urban existent
- pastrarea caracterului de “cartier gradina” prin preluarea elementelor caracteristice zonelor limitrofe
- rezolvarea circulatiei fluente din si in zona
- rezolvarea dotarilor tehnico – edilitare necesare

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioara, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii:

- Suprafata studiata este de 9000mp, compusa din:
  - 1. Parcele efectiv de sistematizat:
    - CF nr.39498; nr cad.39498- proprietar SC Instal-All SRL-  
S1=5776mp
    - CF nr.39218; nr cad.39218- proprietar Honcz Laszlo Daniel si  
Honcz Zsuzsa – S2=485mp
    - S total parcele propuse pentru reglementare = 6261mp
  - 2. Parcele sistematizate deja, studiate din considerente de unitate a zonei:
    - parcelele cu locuinte de la frontul strazii Dozsa Gyorgy:  
nr.34,32,30- Sprox.=2739 mp
- Ca consecinta a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentatiei de fata privind organizarea zonei, principalele reglementari propuse in cadrul prezentului PUZ ar fi:
  - parcelarea zonei pentru constructii de locuinte mici
  - stabilirea limitelor construibile pentru locuinte
  - rezolvarea acceselor carosabile si pietonale
  - stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT si CUT
  - ridicarea interdictiei temporare de construire in zona, pe baza PUZ-ului avizat



### **3.2. Prevederi ale avizului de oportunitate**

- . Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti
  - . zona de locuinte mici si servicii
    - . constructii: locuinte individuale, servicii si functiuni complementare
  - . zona de circulatii: drumuri, parcare
  - . zona spatii verzi
  - . lucrari tehnico edilitare
- . Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)
  - . reglementarea se va trata intr-un singur UTR
    - . zona locuinte mici si servicii
      - . POT max. = 35%   CUT max. = 1,0
      - . regim de inaltime max. : P+1+m
  - . alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
  - . edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire
  - . echipare tehnico- edilitara: se vor executa prin racordarea la retelele stradale existente pe str. Dozsa Gyorgy
  - . pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/ strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ, in functie de incarcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, dupa caz
  - . toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului

### **3.3. Valorificare cadrulul natural**

Cadrul natural se prezinta sub 2 aspecte specifice:

- . curti cu constructii de locuinte mici, individuale si cladiri anexa, pe frontul strazii Dozsa Gyorgy
- . gradini, terenuri arabile, in panta spre strada, in spatele caselor fara constructii
- . Prin sistematizarea propusa se doreste pastrarea pe cat posibil a cadrului natural existent, prin mularea constructiilor si amenajarilor pe relieful



existent,dar oricum refacerea plantatiilor dupa parcelarea si terminarea constructiilor.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
- existenta drumului modernizat-str.Doza Gyorgy,la sud de amplasament
- existenta fasiei de teren de 7m latime, proprietatea SC Instal-All SRL, cu front la str.Doza Gyorgy care se va transforma in strada de acces in zona
- existenta drumului particular propus prin PUZ -ul avizat din vestul zonei: strada de un singur sens de 4m+ trotuare de 1m pe ambele laturi
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
- realizarea unui drum modernizat,particular(proprietate comuna a proprietarilor parcelelor propuse)din str.Doza Gyorgy, cu 7m latime si trotuare de cate 1m pe ambele laturi
- continuarea drumului din vestul amplasamentului pe directia vest-est, cu 4m latime de un singur sens si trotuare de 1m pe ambele laturi
- Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :
- racordarea drumului propus la str.Doza Gyorgy
- realizarea unor volumetrii echilibrate,adaptate la teren

### **3.5. Zonificare functionala,reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici**

#### **3.5.1. Organizare arhitectural – urbanistica**

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice ale zonei au fost urmatoarele:

- pastrarea amplasamentelor constructiilor existente:casa de locuit in stare buna de pe frontul strazii Doza Gyorgy (nr.30,34,36)
- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari,prin parcelari propuse: locuinte individuale, prestari servicii de tip mic comert, birou, cabinet etc., anexe de tip urban
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale,prin drumul comun al parcelelor,care sa le deserveasca in mod fluent si lesnicios,fara a deranja traficul existent

- rezolvarea racordurilor utilitatilor propuse
- nu se extinde intravilanul , nu se impun reglementari de servituti

### **3.5.2. Zonificarea teritoriului**

Se doreste realizarea unei singure zone functionale(ZLS): zona de locuinte individuale mici(max.P+1+M) si servicii si functiuni complementare : anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, utilitati tratata intr-un singur UTR

#### **Bilant teritorial comparativ**

	Zone functionale	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona rezidentiala cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ	6261	70	-	-
2	Zona rezidentiala-locuinte mici	2739	30	2739	30
3	Zona de locuinte mici si servicii	-	-	6261	70
	Total zona studiata	9000	100	9000	100

S zona de locuinte mici si servicii(parcele efectiv sistematizate) = 6261mp din care:

S parcele destinate construirii = 3660mp

S parcele neconstruibile = 965mp

S circulatii carosabile si pietonale = 1516mp

S zone verzi publice = 120mp(2 mp/locuitor)

S construita maxima = 1620mp(35% din S parcele)

S desfasurata maxima = 4625mp

S ZLS(zona efectiv sistematizata) = 6261mp

S PUZ = S ZLS + (parcele in vecinatatea amplasamentului) = 9000mp

### **3.5.4.Regimul de inaltime**

- Regimul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale
- reglementari obligatorii din avizul de oportunitate



- Înălțimea la streasina nu va depăși 7,0m față de cota naturală a terenului
- Înălțimea maximă a coamei va fi 12,00m

### **3.5.4 Regimul de aliniere**

- Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a construcțiilor au fost:
  - asigurarea condițiilor optime de însoțire
  - respectarea Codului Civil și a distanțelor de intervenție
  - regimul de înălțime al construcțiilor
  - orientarea terenurilor
  - asigurarea vizibilității în intersecții
- Construcțiile noi se vor încadra în limitele edificabilului propus, marcate pe planșa 03, cu respectarea distanțelor față de vecinătăți și anume:
  - alinierea față de străzile propuse: 1,2 și 4m, conform planșei 02
  - distanța de la limitele de proprietate dintre vecini = jumătatea înălțimii la streasina a construcțiilor și conform Codului Civil (conform planșa 02)

### **3.5.5. Indici urbanistici**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Pentru fiecare parcelă în parte comparativ expus aceste valori se prezintă astfel:

existent	propus
POT = 0,0 %	POT max. = 35%
CUT = 0,00	CUT max. = 1,00

## **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

- alimentarea cu apă: bransamente propuse din rețeaua strădală, str. Dozsa György

### **3.6.2 Canalizare menajeră și pluvială**

- Canalizarea menajeră și pluvială prin bransamente propuse din rețeaua strădală, str. Dozsa Gy.



### **3.6.4.Alimentarea cu gaz metan**

- Alimentarea cu gaz metan din reseaua existenta in str.Doza Gyorgy

### **3.6.5.Alimentarea cu energie electrica**

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala existenta in str.Doza Gyorgy, prin bransamente subterane

### **3.6.6Alimentarea cu energie termica**

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative

### **3.6.7Telecomunicatii**

- telecomunicatii electronice din retele stradale existente

### **3.6.8Gospodaria comunală**

- Deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise,amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu gosp. Com.
- Toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului

### **3.7.Protectia mediului**

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- activitatea de locuire propusa pentru zona nu este generator de deseuri si substante toxice
- apele uzate vor fi colectate,conduse si adunate in sisteme inchise,impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor:amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori,arbusti si gazon verde.

### **3.8Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1Lista biectivelor de utilitate publica**

- circulatii carosabile, pietonale, zone verzi publice
- retele tehnico edilitare

#### **3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor**

- este marcat pe plansa 05

#### **3.8.3Circulatia terenurilor**

Prin prezentul PUZ se prevad treceri de teren din proprietate privata a beneficiarilor

in domeniul public conform plansa 05

#### **4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si restrictiilor impuse,in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:

- incadrarea zonei in Planul Urbanistic General
- stabilirea suprafetelor de teren construibile,locul regimul de aliniere,inaltimea constructiilor propuse,indicile urbanistici
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- modalitatea de echipare cu utilitati
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
- restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
- delimitarea arterelor de circulatie ce vor fi trecute in domeniu public si a parcelelor construibile
- elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ, care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

