



REVIZIA 4

PLAN URBANISTIC ZONAL

BLOC LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE

AMPLASAMENT : SF. GHEORGHE, bld.gen.Grigore Balan Fn ,CF 28116

BENEFICIAR : SC COMPACT SRL , SF. GHEORGHE,
CUI RO 14004410 , J14/102/2001 ,

PROIECTANT GENERAL : SC PROINVEST SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA
PROIECT NR. 6 / 2015

26 IANUARIE 2016





REVIZIA 4

Denumire proiect / cod	PUZ BLOC LOCUINTE SI PARTER COMERCIAL <i>bld.gen.Grigore Balan , Fn., SF.GHEORGHE , CF 28116</i>	6 /2015
Beneficiar de investiție	SC COMPACT SRL , SF. GHEORGHE, CUI RO 14004410 , J14/102/2001	
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL	
Proiectant general	<i>S.C. PROINVEST S.R.L. – Sf. Gheorghe</i>	
Șef de proiect	<i>arh.Nemeth Csaba</i>	
Data elaborării proiectului	26 IANUARIE 2016 REVIZIA 4	





S.C. PROINVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

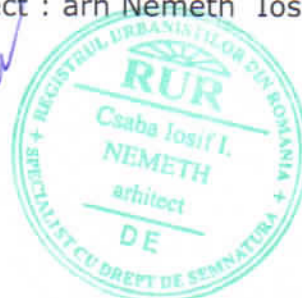
SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : cp@planet.ro

REVIZIA 2

Denumire proiect / cod	BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE Sf.Gheorghe, bld.gen.Grigore Balan , Fn.	6/2015
Beneficiar de investitie	SC COMPACT SRL , Sf.Gheorghe ,str. Lunca Oltului , nr. 26-28.	
Faza de proiectare	PUZ	
Volum documentatie	SINTEZA	
BORDEROU PIESE SCRISE		
FOAIE DE CAPAT-LISTA DE SEMNATURI		
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE		
MEMORIU GENERAL- revizia 4		
AVIZE SI ACORDURI		
BORDEROU PIESE DESENATE		
PLAN INCADRARE IN ZONA		A-01
PLAN DE SITUATIE EXISTENT-ANALIZA - revizia 4		A-02
PLAN DE SITUATIE PROPUS-REGLEMENTARI - revizia 4		A-03
PLAN DE SITUATIE PROPRIETATEA TERENURILOR		A-04
PLAN SITUATIE RELETE ELECTRICE		E-01
PLAN SITUATIE RELETE APA-CANAL-GAZ METAN		AC-GM-01
Data elaborării proiectului	26 IANUARIE 2016	



Sef de proiect : arh Nemeth Iosif



Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C.PROINVEST S.R.L. / Sf.Gheorghe.
pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 a drepturilor de autor , este interzisa refolosire sau reproducerea prezentului proiect

CUI : RO 6603383 , NRC : J14-932-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PROINVEST S.R.L.

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF GHEORGHE – 4000 – STR. N. IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : proinv@planet.ro / WEB: CAD.PROJECT.ro
RO – 4403383 Reg C J – 14 – 259 / 94 , B.R.D. – Sf Gheorghe

Denumire proiect / cod	PUZ BLOC DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL <i>Bd. Gen. Gr. Balan , FN , Sf.Gheorghe</i>	6/2015
Beneficiar de investiție	SC COMPACT SRL SF.GHEORGHE	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
Data elaborării proiectului	DECEMBRIE 2015	
Modificări efectuate	revizia 4 / 26.Ianuarie 2016	

Notă: - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. PROINVEST S.R.L. / Sf.Gheorghe
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa re folosirea sau
reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atat in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISIC ZONAL
BLOC DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL
Bd.Gen.Gr. Balan, FN, Sf.Gheorghe**

Beneficiar : **SC COMPACT SRL SF.GHEORGHE
RO 14004410 , J14/102/2001**

Proiectant general : **S.C. PROINVEST S.R.L. SF. GHEORGHE**
Data elaborarii : **26 Ianuarie 2016**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE " faza PUZ consta in analiza si rezolvarea problemelor functionale si tehnice necesare pentru **construirea unui bloc de locuinte cu parter comercial in incinta proprietatii** SC COMPACT SRL , din localitatea Sf.Gheorghe , la adresa bld.gen.Grigore Balan , Fn. :

Zona adiacenta zonei in care este propusa realizarea investitiei este in prezent ocupata de cladiri cu functiuni mixte , de blocuri de locuinte, cladiri de birouri, cladiri sociale, prestari servicii de tip comercial si industrial.

Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de teren curti constructii - teren liber.**

Planul urbanistic zonal stabileste lotul de teren , si aliniamentul constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a localitatii , prin intermediul administratiei locale, si a investitorilor s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- stabilirea unor aliniamente si suprafete construibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii

- delimitarea proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de SC EUROTOPO SRL Sf.Gheorghe, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. PROINVEST S.R.L.de catre beneficiar.

Studiul geotehnic pentru stabilirea naturii terenului de fundare a fost pus la dispozitia S.C. PROINVEST S.R.L.de catre beneficiar.

S-a luat in studiu si zona limitrofa zonei efectiv sistematizate , in afara incintei SC COMPACT SRL, pentru rezolvarea conectarii la retelele edilitare existente in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA ZONEI SISTEMATIZATE IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a Municipiului ii confera acesteia o pozitie deosebita , in cadrul retelei de localitati a judetului

- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar

- *in scopul realizarii unor dotari si dezvoltari de investitii cu functiuni de locuit si servicii conexe , se are in vedere ocuparea unor suprafetelor libere existente in incintele societatilor comerciale, cu conditia modificarii indicatorilor urbanistici calculati exclusiv la suprafata aferenta incintei sistematizate*

- circulatia rutiera existenta se desfasoara pe Bd. Gen. Gr. Balan, si de aici se va asigura si in viitor accesul la obiectivele de investitie din zona analizata.

- in zona studiata in PUZ exista retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan. Exista retele de alimentare cu energie electrica , si retele de telefonie. Retele edilitare exterioare incintei nu vor fi afectate de propunerile de sistematizare din cadrul PUZ.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona studiata , care face obiectul prezentului PUZ este delimitata de limita imprejmuita a SC COMPACT SRL, conform CF 28116 .Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ = 550 mp.

- zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 550 mp.

- nu exista suprafata ocupata cu cladiri sau constructii si sisteme carosabile in cadrul zonei propuse spre sistematizare

- *zona sistematizata este marginita la West de proprietati particulare , la Sud , Est si Nord de proprietati ale Primariei Sf.Gheorghe.*

2.2.2. Analiza geotehnica (conform studiu geotehnic anexat)

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de beneficiar , mentionam urmatoarele :

Incinta investigată se situează în municipiul Sf. Gheorghe, în zona intersecției străzii Mikes Kelemen cu strada Grigore Bălan.

Într-un cadru mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiunile depresiunii intramontane Sf. Gheorghe. Depresiunea s-a format la începutul pliocenului prin scufundarea zonei de a lungul unor falii marginale. Peste fundamentul cretacic al bazinului de sedimentare astfel format sunt dispuse depozite pliocene de molasă (argile, marne, nisipuri) de până la câteva sute de metri grosime, apoi urmează depozitele pleistocene și holocene dezvoltate într-un facies fluviatil-lacustru (pietrișuri, nisipuri, argile).

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se situează pe lunca înaltă a râului Olt, prin urmare pământurile care ne interesează din punct de vedere geotehnic aparțin depozitelor aluvionare holocene ale râului. Partea inferioară a depozitelor aluvionare în general este grosiera (nisip, pietriș), fiind acoperit cu un orizont de 2 – 4 m grosime de granulație mai fină (argilă, praf, nisip fin), cu o stratificație încrucișată, frecvent cu intercalații de pământuri măloase în care se observă resturi vegetale.

Nivelul freatic se situează la 3.0 – 4.0 m adâncime (în funcție de litologia zonei și de condițiile morfologice) și în funcție de condițiile hidrometeorologice poate prezenta oscilații de nivel.

REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR

Pentru investigarea terenului au fost executate următoarele lucrări:

- două foraje în sistem uscat, semimecanic, cu șnec \varnothing 7.5 cm, cu adâncimile finale de 6.00 m;
- două sondaje cu penetrometru dinamic ușor (tip DPL-10) cu adâncimile finale de 6.00 m;
- în foraje la adâncimile de 2.25÷2.30 m a fost executat câte o încercare cu aparatul de forfecare cu palete (scizometru), cu dimensiunile paletelor de 30x60 mm și cu măsurarea manuală a momentului forței;

În mod sintetic stratificația interceptată de foraje se prezintă în felul următor:

Până la adâncimile de 1.10÷1.20 m se situează un **orizont de umplură** alcătuit din nisip mediu-mare cu fragmente de cărămidă. În zona forajului FG 1 suprafața terenului este acoperită cu un strat de 25 cm grosime de balast de râu.

Sub orizontul de umplură, pe intervalul 1.10÷1.20 m până la 2.80÷3.00 m se situează pământuri coezive cu plasticitate mare, plastic consistente spre moale.

Astfel, imediat sub orizontul de umplură urmează un orizont de **argilă** de 1.40 m grosime (până la adâncimile de 2.50÷2.60 m). Partea superioară a orizontului, cca 40-50 cm, are culoare brună, dedesubt trecând la brună-negricioasă și cenușie-negricioasă. Orizontul are plasticitate mare și este plastic consistentă.

În culcușul orizontului de argilă s-a interceptat un strat de 20 până la 50 cm grosime de **argilă prăfoasă** cenușie, cu plasticitate mare, cu consistența la limita dintre plastic moale și consistentă.

Pe baza valorilor parametrilor rezultate din analizele curente (conținutul de argilă coloidală $A_{2\mu} = 28-31$ %, indicele de plasticitate - $I_p = 26.7-27.4$ %, indicele de activitate - $I_A = 0.90-0.95$), pământurile argiloase se încadrează în categoria pământurilor ușor active (cu activitate normală), conform STAS 1243-88. Pe baza conținutului de argilă și a limitelor de plasticitate stratul de argilă are potențial de umflare mare spre mediu. Luând în considerare indicele de contracție-umflare $I_{cu} \approx 0.5$, sunt posibile atât fenomene de umflare cât și de contracție, care însă în cazul unor construcții grele, cu fundație și structură rigidă, nu va afecta structura.

Din cele prezentate mai sus se poate constata că terenul de fundare este alcătuit din pământuri coezive cu starea de consistență consistentă spre moale, dedesubt (sub adâncimea de 2.80-3.00 m) cu un strat de nisip submersat, afânat, susceptibil la lichefiere.

În astfel de condiții considerăm că terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor dificile pentru fundare (conform NP 074 – 2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții").

Având în vedere prezența stratului de nisip foarte afânat sub adâncimea de 2.80-3.00 m, susceptibil la lichefiere cu ocazia solicitărilor seismice, pentru dimensionarea fundațiilor se recomandă două tipuri de analize:

- calculul factorului de siguranță împotriva cedării prin poasonare (străpungere) a stratului superior nelichefiabil
- reducerea capacității portante a terenului în urma lichefierii stratului inferior (creșterea presiunii apei din pori)

În urma analizării mai multor variante de fundare, cu proiectantul structurii de rezistență s-a ajuns la concluzia că cele două analize dau rezultate favorabile în cazul unei fundații pe rețea de grinzi, cu lățimea de 1.50 m, incastrat la adâncimea de 1.30 m de la nivelul terenului actual (talpa fundației aproximativ la cota de 522 m).

La nivelul tălpii fundației rezultă o încărcare de ~ 18 t/ml iar cu lățimea fundației de 1.50 m se generează o presiune de 120 kPa pe talpa fundației.

Calculând cu distanța de 1.50 m dintre talpa fundației și stratul lichifiabil și cu rezistența la forfecare nedrenată de 90 kPa pentru stratul superior nelichifiabil, rezultă factorul de siguranță $FS = 2$ pentru cedarea prin poasonare.

În urma considerării efectului de reducere a capacității portante în condițiile lichifierii stratului inferior nisipos, pentru **presiunea admisibilă pe talpa fundației rezultă 120 kPa.**

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundației se va face cu respectarea măsurilor prevăzute în Normativul cu indicativ C 169 – 1988. Săpătura va fi adâncită 10-20 cm în terenul natural argilos. Având în vedere caracterul de umplutură necoezivă a terenului până la adâncimea de 1.10-1.20 m, pereții excavației se pot comporta instabil. În jurul excavațiilor se va asigura o bandă de protecție de 1.00 m, în care nu se va cirula cu mașini și nu se va depozita materiale grele. Se vor urmări eventualele apariții de crăpături paralele cu marginea săpăturii care prevestesc surparea malului.

Cu lucrarea de săpătură a fundației se va opri cu cca 20 cm deasupra cotei proiectate.

Pentru prevenirea modificării proprietăților terenului de fundare față de cele naturale acest strat de 20 cm va fi îndepărtat numai în ziua în care se toarnă betonul de fundație.

Adâncimea de înghet din zonă conform STAS 6054-77 este 100...110 cm.

Conform Normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g este 0.20 g iar perioada de control (colț) T_c este 0.7 s.

Incadrarea formațiunilor în categorii după modul de comportare la săpat, conform indicatorului "Ts – 1981", este prezentată pe fișa geotehnică a forajului.

Înainte de turnarea betonului în groapa de fundare, se va solicita asistență geotehnică pentru verificarea terenului de fundare.

2.2.3. Analiza cailor de comunicare existente in zona amplasamentului

Circulația principală în zona se desfășoară (la Sud de amplasament) pe Bd. Gen. Gr. Balan, drum din care se face și accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat.

Starea actuală și configurația acceselor carosabile în zona nu se va modifica prin prevederile prezentului PUZ., se propun doar mici corecturi și regularizări de traseu și de îmbunătățire a calității drumurilor.

În incinta SC COMPACT SRL supusa sistematizării nu există drumuri sau sistem de drumuri carosabile.

2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

În zona efectiv sistematizată de 550 mp. nu există clădiri, conf. planșa A-02 PLAN SIT EXISTENT

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

În zona studiată de prezentul PUZ există rețele de apă potabilă funcționale.

2.2.5.2. Canalizarea menajera si pluviala

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră funcționale.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

Obiectivele de investiții existente în zonele adiacente amplasamentului studiat sunt conectate la rețelele electrice și telefonice; noul obiectiv care se va realiza se va racorda la rețeaua de energie electrică prin intermediul unui post de transformare local, care se va realiza pe baza unui studiu de soluție elaborat de firme specializate.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de gaz metan și există o stație de reglare și măsurare gaz

metan. Asigurarea agentului termic pentru obiectivul nou propus se va face de la centrala termica proprie, care va functiona cu gaz metan.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reiese ca nu sunt disfunctionalitati pe amplasament.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Prin discutii directe si consultari, s-au relevat urmatoarele necesitati, care au devenit elemente de tema:

- analiza fondului construit existent in zonele adiacente si stabilirea caracteristicilor geometrice ale cladirilor propuse

- stabilirea indicatorilor urbanistici specifici zonei cu caracter de locuit si servicii

- organizarea accesului la incinta si circulatia interioara incintei

- stabilirea unor aliniamente construibile pentru viitoarele constructii

- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii

- completarea si reconditionarea infrastructurii tehnico - edilitare in incinta

- realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici:

- P.O.T.maxim = 50% , conf. Aviz prealabil de oportunitate

- C.U.T.maxim = 1,44, conf. Aviz prealabil de oportunitate

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal, *cerinte de stabilire a suprafetelor construibile, cu destinatie de CLADIRI DE LOCUIT SI SERVICII CONEXE precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.*

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei in cadrul anasamblului studiat, se fundamenteaza pe pastrare acceselor existente din Bd.Gen.Gr.Balan, fara afectarea configuratiei acestora si reorganizarea traseelor interioare incintei, in concordanta cu noile cladiri care se vor realiza.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor)

Sistemul rutier propus interior incintei va avea urmatoarea alcatuire:

- 3 cm. strat de uzura din beton asfaltic
- 4 cm. strat de legatura din binder de criblura
- 5 cm. strat intermediar din balast bitumat
- 25 cm. strat de fundatie din piatra sparta
- 15 cm. substrat de balast

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 %, atat pentru trotuare cit si pentru partea carosabila. Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la terenul natural.

3.3.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei la Bd. Gen.Gr.Balan prin pastrarea configuratiei actuale , fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)si colectarea acestora pentru a fi conduse spre retelele de canalizare dupa o prealabila preepurare.
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate cu max. 11m inaltime, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la functiunile de locuit pe care le vor adaposti.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Functiunea dominanta a zonei sistematizate este cea de locuinte si servicii.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 550 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa : limitele de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la nord , est , si sud de terenuri proprietate Consiliul Local Sf.Gheorghe , iar la West de proprietati particulare.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 550mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 550mp.
- **suprafata construita maxima (propusa) = 275 mp**
- **suprafata construita desfasurata maxima = 792 mp**
- suprafata dalate pietonale si auto = 247 mp.
- suprafata zone verzi amenajate in incinta = 61 mp
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) = 1,44**
- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) = 50 %**

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de functionalitatea constructiilor, si va fi P+2 niveluri, cu o inaltime la atic de cca. 10,2 m.

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele :

- regimul de inaltime al constructiilor propuse
- functionalitatea cladirilor si functionalitatea diverselor cladiri din zona
- efecte compozitionale de ansamblu si individuale in corelare cu circulatia auto
- crearea unei suprafete libere (zona verde)
- respectarea unor distante minime laterale - intre constructii si limitele de proprietate, pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale si fata de limitele de proprietate.

Se va respecta distanta minima dintre peretele lateral al constructiei si limita laterala a proprietatii, conform plansei A-03 - PROPUS REGLEMENTARI

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafeței construite și a suprafeței terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafeței terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, precum și pe baza reglementărilor în vigoare . Indicii rezultati pe zona funcțională a UTR sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA.

3.8.1. Alimentarea cu apa

În vederea realizării alimentării cu apă a construcțiilor care urmează să se realizeze în cadrul zonei studiate , se impun luarea următoarelor măsuri :

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate întocmit de firme autorizate , la fazele următoare de proiectare ,se vor stabili soluțiile tehnice pentru proiectarea noilor rețele edilitare ; solutia de principiu este prezentata in plansa AC-GM-01

3.8.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor colecta și deversa în rețeaua de canalizare menajeră strădală. *solutia de principiu este prezentata in plansa AC-GM-01*

3.8.3. Canalizare pluviala

Dirijarea apelor meteorice de pe acoperisuri, partea carosabilă și de pe trotuare, se va colecta, și după ce vor trece prin stația de preepurare se va evacua rețeaua pluvială strădală.

3.8.4. Alimentarea cu energie termica

Din punct de vedere al alimentării cu căldură a noilor construcții care se vor realiza, se va utiliza agent termic obținut prin funcționarea centralei termice proprii, centrala care va funcționa cu gaz metan. Alimentarea cu gaz metan se va face de la rețeaua existentă în zonă , conform plansa AC-GM-01

3.8.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a complexului se va face din rețelele existente în zonă și racordarea noilor consumatori la postul de transformare amplasat în zonă , adiacent bloc nr. 19 din str. gen. Gr. Balan.

În incintă se va amplasa o firidă de transfer cu o poziție care trebuie să permită accesul direct al echipelor de intervenție din partea ELECTRICA .

Soluția de alimentare a posturilor de transformare se va da de către S.C. ELECTRICA S.A. Covasna

3.8.6. Salubritate.

Deseurile industriale generate de procesul de exploatare se vor monitoriza prin programe specifice industriei alimentare și vor fi evacuate pe baza de contract de firme specializate ; deseurile menajere obișnuite se vor colecta în incintă pe platforme special amenajate și vor fi evacuate pe baza de contract cu firme specializate..

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- spații comerciale la parterul clădirii

- parcaje pentru vizitatorii spatiilor comerciale

3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : 550 mp.
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : 0,0 mp
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : 0,0 mp.
- suprafata teren apartinand domeniului privat : 550 mp.

4. CONCLUZII.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare (informativ)
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor

SEF DE PROIECT

**arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif
membru al Registrului Urbanistilor din Romania**



5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiate (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate, si anume:

- **respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de locuinte si amenajarile aferente**
- **respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)**
- **respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora**
- **respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii**
- **respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj**
- **referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor**

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire cit si ca rezolvare a profilelor de artere carosabile.

- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Nu sunt prevazute recomandari speciale ptr. obiectivle de utilitate publica.

5.1.5. Utilizari functionale permise in cadrul incintei

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) toate lucrarile propuse urmand a fi executate in exclusivitate in interiorul incintei SC COMPACT SRL :

- cladiri cu caracter functional specific CLADIRI DE LOCUIT si SPATII COMERCIALE NEPOLUANTE
- dotari tehnice retele edilitare
- amenajari de drumuri carosabile in interiorul incintei

5.1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice UTR)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

A rezultat un UTR pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studziata in cadrul prezentului PUZ.

5.2.1. UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

- delimitat pe laturile Nord,Est si Sud de terenuri proprietate Primaria S.Ghe.
- delimitat pe latura West de proprietati particulare.
- suprafata teren studiat PUZ = 550mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 550mp..
- suprafata construita maxima = 275 mp
- suprafata construita desfasurata maxima = 792 mp
- suprafata platforme dalate pietonale si auto = 247 mp
- suprafata zone verzi amenajate in incinta = 61 mp
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT final maxim) = 1,44
- Procentul de Ocupare a Terenului = 50 % (POT maxim = 50%)

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : CONSTRUCTII DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII CONEXE (spatii comerciale fara poluare sonora)
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 03 - : **POT = 50 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor ,precum si suprafetele cailor de acces si stationare) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-03 : **CUT = 1,44**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de cca. 3 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat pina la cota superioara a aticului, va fi de max. 10,20 m.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua de distributie a apei potabile.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

Proprietarul SC COMPACT SRL va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

Rețele electrice, telefonizare. Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in retele subterane.

Salubritate. In cadrul incintei se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si

vor fi racordate in mod obligatoriu la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare menajeră, pentru a permite o întreținere corespunzătoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonală a deșeurilor se va face în sistem centralizat, cel puțin o dată pe săptămână, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administrației locale, sau a întreprinzătorilor particulari

Deșeurile industriale generate de procesul de exploatare se vor monitoriza prin programe specifice industriei alimentare și vor fi evacuate pe baza de contract de firme specializate

Aspectul exterior al construcțiilor - categorii de materiale de construcție folosite.

- **Subsolurile :** - În cazul realizării de subsoluri, acestea vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare - în limita posibilităților tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei clădiri se înțelege cota finită a pardoselii funcțiunilor principale
- Cota + 0.00., va fi la maximum 1,20 m. (rampa de descarcare autovehicule) față de cota terenului amenajat, inclusiv în cazul construcțiilor cu subsol ;
- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele :** - Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate , cea de clădiri de locuit,și se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- *Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile*, din zidărie , beton armat, și metal interzicându-se folosirea pentru structura de rezistență a construcțiilor a materialului lemnos ;.

- Ca policromie se vor folosi culori deschise, de preferință culoarea albă / bej , gri, cu eventuale accente orange-bordeaux

- **Acoperisurile .** Pentru acoperisuri se vor realiza acoperisuri de tip terasă

- **Imprejmuiri :** - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății în folosință exclusivă numai pe laturile spre West și Sud; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidărie și metal, cu condiția ca nici un element al imprejmuirii să nu depășească 2,0 m. înălțime de la terenul amenajat din imediată apropiere a imprejmuirii; proiectul și designul imprejmuirilor va face în mod obligatoriu obiectul autorizării de către factorii responsabili.

F. Spații verzi - plantatii.

Toate spațiile libere, rămase neconstruite după realizarea clădirilor a sistemelor carosabile și trotuarelor pietonale, se vor amenaja *în mod obligatoriu* cu spații verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbuști , etc..

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.



SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor din Romania

