



CAD PROJECT

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA

tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : cp@planet.ro / WEB: [CAD PROJECT.ro](http://CADPROJECT.ro)

R0 – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jeno,nr.9	1/2019
Beneficiar de investiție	SC BAUTUR SRL ,Sf.Gheorghe, jud.Covasna CUI 35409769 , J-14 / 14 / 2016 Sf.Gheorghe , str. N.Iorga,nr.34 C, 0744307852	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA+REGULAMENT LOCAL URBANISM	
Data elaborării proiectului	AUGUST 2019	
Modificări efectuate		

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT 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 refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrarii : PLAN URBANISIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTA SI SERVICII
Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jenó, nr.9**

**Beneficiar : SC BAUTUR SRL , CUI : 35409769
Sfantu Gheorghe**

Proiectant general : S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE

Data elaborarii : IUNIE 2019

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal - **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTA SI SERVICII** din localitatea Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jenó, nr.9 , jud. Covasna , consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona *situata in intravilan zona centrala, in suprafata de 1181 mp. (la Nord de str.Oltului) ,delimitata din capatul nordic al strazii Gyarfas Jenó pana la limita proprietatii fostei unitati industriale MOPACO, in zona Casa Gyarfas Jenó* , necesare realizarii unei sistematizari si amenajari urbanistice a lotului de teren SC BAUTUR SRL , pentru care se propune SCHIMBAREA FUNCTIONALITATII actuale de ZONA INDUSTRIALA in ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII.

*Zona REGLEMENTATA in prezentul PUZ este in suprafata totala de **1.181 mp.**
Terenul se compune dintr-o subzona (UTR 1) si este in proprietatea
SC BAUTUR SRL Sf.Gheorghe ,conf. CF 24552.*

Terenul care face obiectul PUZ (1.181 mp) este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de curti constructii , categoria functionala conf. PUG in vigoare fiind de zona industriala, si fiind trecut in categoria functionala de locuinte cu servicii in PUG modificate in curs de aprobare.**

Planul urbanistic zonal stabileste noua functionalitate a zonei (zona de locuinte in conformitate cu prevederile PUG in curs de aprobare), 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 Municipiului Sf. Gheorghe, prin intermediul administratiei locale, si a investitorilor s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- MODIFICAREA functionalitatii zonei, din zona industriala in zona functionala de locuinte si servicii**
- stabilirea unor alinamente si suprafete construibile**
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii**
- pastrarea delimitarii proprietatilor terenurilor , materializata prin etapizarea investitiilor propuse : et.1 se va realiza UTR 1**
- 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 COSYS SRL avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

1.4. PREZENTARE LOCALITATE

Evolutia zonei

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (zona centrala), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , se propune modificarea functionalitatii in zona de locuinte si servicii, fiind astfel un posibil preambul al dezvoltarilor viitoare.

Ca o disfunctionalitate majora a zonei adiacente zonei PUZ constituita din perimetrul fostei unitati industriale MOPACO , este faptul ca o parte din cladirile din aceasta zona, desi au fost construite (in anii 1930-1950) pentru functionalitatea de locuinte si spatii conexe, au fost folosite in scop industrial (industria alimentara - panificatie); in ultimii 20 de ani si aceasta functionalitate a fost modificata si in cladirile respective se desfasoara activitati de servicii manufacturiere si depozitare.

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in centrul Municipiului Sfantu Gheorghe la Nord de str.Oltului, in zona Casa Gyrfas Jenő adiacent terenului fostei unitati industriale MOPACO.

Terenul este de forma alungita pe directia Nord-Sud, cu limite liniare. Se invecineaza in partea de Nord si Est cu terenuri proprietate particulara fost MOPACO iar la West cu proprietatea particulara Gyrfas Eugen (casa memoriala Gyrfas Jenő.) Spre Sud terenul este delimitat de str. Gyrfas Jenő , cu acces direct in str. Oltului.

Terenul este ocupat partial de o cladire cu regim mic de inaltime P, aflata in curs de demolare si o cladire P cu functiunea de post de transformare care se va pastra. Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatile edilitare , in stare functionala,

rețele care se vor dezvolta și vor servi la funcționarea construcțiilor propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, reținem următoarele concluzii și propuneri care au stat la baza elaborării P.U.G. :

- evoluția istorică , economică și culturală a localității îi conferă acesteia o poziție deosebită în cadrul rețelei de localități a județului
- direcția de dezvoltare este complexă , acordându-se o atenție deosebită creșterii numărului de locuri de muncă în sfera sectorului economic și tertiar
- în scopul realizării locuințelor solicitate de populație, se are în vedere reparcelarea suprafețelor libere existente , urmând a fi cuprinse în intravilanul localității.
- zona aferentă circulației rutiere necesită modernizarea rețelei existente, precum și realizarea de noi trasee de circulație rutieră care să deservească zonele funcționale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitară a zonei prevede completarea rețelelor existente, precum și dezvoltarea cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, rețele gaz metan, telefonie, etc.

*- conform prevederilor PUG Sf.Gheorghe reactualizat aflat în curs de avizare , pentru zona studiată **se prevede schimbarea destinației funcționale din zona industrială în zona de locuințe și servicii conexe.***

Cu privire la reglementările propuse în cadrul PUZ, privind organizarea zonei sistematizate , se prevăd următoarele :

- **MODIFICAREA funcționalității zonei**, din zona industrială în zona funcțională de locuințe și servicii
- se stabilește modul de utilizare a terenurilor, respectiv POT și CUT zonal

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona studiată , care face obiectul prezentului PUZ, are o așezare favorabilă, în partea centrală a Municipiului Sf. Gheorghe , cu acces direct din str. Oltului.

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizată , se prezintă astfel:

- zona studiată în cadrul PUZ = 12.234 mp.
- **zona efectiv sistematizată în cadrul PUZ = 1.181 mp. proprietar SC BAUTUR**
- terenul este ocupat parțial cu o clădire cu regim de înălțime P aflată în curs de demolare și de o clădire P cu funcțiunea de post de transformare a creșterii se va păstra.

- zona sistematizată este marginită pe laturile spre Nord și Est de terenuri prorietae particulara fost MOPACO.

- la limita sudică există str. Gyarfas Jenő care face legătura cu str. Oltului.

- la limita vestică se află terenul proprietății "Casa Memorială Gyarfas Jenő" monument istoric.

- în zona există sistem de alimentare cu apă, canalizare menajeră, rețea de gaz metan și rețele de alimentare cu energie electrică

- limita nordică a proprietății SC BAUTUR SRL care este reglementată prin prezentul PUZ se află la o distanță de 30,6m paraul Debren și la distanță de 13m Casa memorială Gyarfas Jenő.

În prezent întregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ, este un teren folosit ca teren curți construcții .

2.2.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de ing.geolog Fekete T., mentionam urmatoarele :

Amplasamentul studiat se situeaza la sud de municipiul Sf. Gheorghe, pe versantul estic al Muntiiilor Baraolt, aproximativ la cota 516 m.

Terenul are o inclinare medie de 4° spre sud-west , de la coronamentul paraului Debren spre str. Oltului.

Din punct de vedere morfologic amplasamentul apartine zonei de trecere de la relieful colinar al Muntiiilor Baraolt spre lunca raului Olt. Genetic reprezinta depozite piemontane (deluviale si proluviale) terasate de la baza ramei muntoase, de varsta cuaternara (pleistocen superior-holocen).

In stratificatie in general predomina depozite argiloase, argilo-nisipoase consistente, cafenii-rosietice de origine deluviala, transportate de ape de pe versantul din amonte. Sub forma de intercalatii poate sa mai apare nisipuri fine – medii, ocazional prafoase.

Fundamentul acestor depozite este alcatuit din depozitele lacustre-aluvionare ale depresiunii Sf. Gheorghe, care flancheaza in aceasta zona rama muntoasa.

In astfel de conditii morfologice apa freatica in general se situeaza la adancime mare fata de adancimea de fundare, insa prin percolare, din apele de siroire pot rezulta infiltratii locale de apa. Pentru astfel de terenuri se poate aproxima ca valoarea de baza a presiunii conventionale $p_{conv} = 250 - 300$ kPa.

Ca tip de fundatie se recomanda fundatii directe, continue.

Prezentul aviz geotehnic a fost intocmit pe baza observatiilor de suprafata si nu inlocuieste studiul geotehnic intocmit pe baza investigatiilor prin foraje.

2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului

Circulatia principala in zona se desfasoara (la sud de amplasament) pe str. Oltului , si pe str. Gyarfas Jenó.

In restul zonei studiate, nu exista alte drumuri de acces.

2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

In zona sistematizata existe cladiri de folosite ca unitati de prestari servicii , depozite. In zona adiacenta , ca vecinatati , exista cladirea "Gyarfas Jenó " la Nord-West la o distanta de 13m fata de limita de proprietate, cladire declarata monument istoric.

In partea nordica a zonei sistematizate exista paraul Debren la o distanta de 30,6m fata de limita nordica de proprietate, cu maluri regularizate si, care necesita lucrari urgente de decolmatare-curatire, reabilitare ,pentru incadrarea in normele de mediu , din punct de vedere al poluarii zonale.

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajera

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila si canalizare menajera. Exista retele de apa rece amplasate pe str. Oltului si str. Gyarfas Jenó.

2.2.5.2. Canalizarea pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala. Cel mai apropiat punct de racord pentru canalizarea pluviala este la intersectia str. Gyarfas Jenó si Oltului.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica din care , prin intermediul postului de transformare de pe amplasament se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii date voce si telefonie.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului exista retea subterana de de gaz metan , retea de la care , prin intermediul unui post de reglare-masurare care se va monta pe terenul SC BAUTUR SRL se va face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori din zona reglementata.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- functionalitatea zonei (zona industriala) care nu este in corelare functionala cu restul zonei inconjuratoare majoritar zona de locuinte si servicii
- existenta partea de Est a zonei reglementate (zona fosta MOPACO) a unor cladiri vechi, cu regim mic de inaltime, aflate in stare avansata de uzura, care din punct de vedere al eficientei economice nu se pot reabilita sau transforma in cladiri cu utilitate conforma functiunilor normelor actuale, si care , prin aspectul actual, deterioreaza grav aspectul general al zonei centrale a Municipiului Sf.Gheorghe.
- existenta in imediata vecinatate a cladirii monument istoric "Casa Gyrfas Jenő " , precum si cladirile existente in zona, **impune realizarea unor constructii noi cu regim mic de inaltime , cu o arhitectura sobra , fara accente stridente , cladiri cu functionalitati care nu polueaza si nu adapostesc activitati zgometoase sau care genereaza transport greu.**
- lipsa partiala a echiparii edilitare a zonei impune realizarea de investitii importante privind infrastructura edilitara

2.2.7. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei nord-vestice a municipiului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- schimbarea destinatiei functionale a zonei din zona industriala in zona de locuinte si servicii

- realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal” in partea centrala a municipiului Sf. Gheorghe, cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea nordica a str. Oltului
- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de UNITATI PTR. ACTIVITATI DE LOCUIRE, cu regim mic de inaltime
- sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :
 - cladiri cu regim mic de inaltime max. P+2 , fiecare locuinta trebuind sa aiba asigurat loc de parcare in subsol si locuri de parcare ptr. vizitatori in incinta reglementata.
 - amenajarea maximala unor zone verzi pe toate terenurile ramase libere
 - realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :
 - P.O.T.maxim = 40%
 - C.U.T.maxim = 1,2
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

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 locuinte precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a noilor constructii***

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
- cladiri de locuit cu regim mic de inaltime max. P+2
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din str. Oltului prin str. Gyarfas Jenó.

In UTR 1 cele 12 parcaje pentru cele 12 apartamente prevazute a se realiza se vor amplasa in subsolul cladirii, cu acces direct din str. Gyarfas Jenó.

Se vor prevedea , pentru vizitatori , locuri de parcaj in apropierea locuintelor

Se asigura accesul facil al masinilor de interventie ISU si Politie la fiecare cladire.

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

Se vor executa lucrari de amenajari de noi drumuri in incinta sistematizata. Se vor asigura accese carosabile pentru masinile de interventie si pentru autoturismele locuitorilor si al vizitatorilor.

3.3.3. Sistemizare verticala

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

- realizarea unor lucrari de verificari si eventual consolidari mal si ziduri de sprijin in zona paraului Debren , lucrari care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament, daca sunt necesare.

- racordarea sistemului rutier interior incintei la drumurile existente , fara declivitati majore

- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii

- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)

- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate va fi **de locuințe**, construcții cu regim mic de înălțime max. P+2

Având în vedere mărimea ansamblului și suprafața efectiv sistematizată, precum și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în două Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), ale căror limite au fost materializate numai după criteriul limitelor de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- UTR 1, proprietar SC BAUTUR SRL, suprafața teren = 1181 mp., delimitat la vest de proprietate particulară "Casa Gyarfas Jenő", la est și nord de terenul fost MOPACO, iar la sud de str. Gyarfas Jenő.

Pentru zona funcțională s-au întocmit fișe cuprinzând prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare propus a se institui în zona respectivă.

Bilantul teritorial global al suprafeței sistematizate, se prezintă astfel:

- suprafața teren studiat PUZ = 12.234 mp.
- suprafața teren efectiv sistematizată = 1.181 mp., din care :
 UTR 1 : S teren = 1181 mp.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN SISTEMATIZAT = 1.181 MP.

proprietatea SC BAUTUR SRL Sf.Gheorghe, CF 24552

Arie construită existentă pastrată = 15 mp.

Arie desfasurată existentă pastrată = 15 mp.

Arie construită propusă max. = 450 mp.

Arie desfasurată propusă max. = 1400 mp. (12 apart.)

POT propus = 40%

CUT propus = 1,2

Suprafața spații verzi propuse = 281 mp. (min. 2 mp.x 36 loc = 72mp).

Suprafața sistem carosabil propus = 350 mp.

Suprafața alei pietonale propuse = 100 mp

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) - MAXIM = 1,2

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) - MAXIM = 40 %

3.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime al clădirilor propuse s-a stabilit în funcție de destinația construcțiilor ; acestea vor avea un regim de înălțime mic , **maxim S+P+2 în UTR 1**

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele :

- instituirea restricției privind limita construibilă (edificabil) la o distanță de 2m. față de limitele de proprietate, pe întregul contur al zonei reglementate.
 - regimul de înălțime al construcțiilor propuse
 - respectarea unor distanțe minime laterale - între construcțiile de pe două loturi vecine, pentru asigurarea unor condiții optime de însorire și de igienă urbană
- Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat în detaliu în planșa de

reglementari A-04, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a constructiilor fata de cladirile de pe loturile invecinate, **se va respecta distanta minima dintre peretele lateral al constructiei si limita laterala a proprietatii, conform plansei A-04 - REGLEMENTARI ALINIAMENTE**

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) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUA.

Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.

3.8.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri:

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate se vor stabili , de comun acord cu Gospodaria Comunala - Sf. Gheorghe si Primaria Sf. Gheorghe , solutiile tehnice de alimentare cu apa , in sistem centralizat a potentialilor consumatori din zona , acest studiu necesitind lucrari de proiectare care depasesc cadrul prezentului P.U.Z., fiind necesara studierea la nivelul zonei .

- s-a propus a se realiza prin racordarea la sistemul centralizat de apa al Municipiului Sf- Gheorghe prin racordarea la conducta de aductiune cu apa care se va amplasa pe baza unui proiect separat , realizat cu acordul detinatorilor de terenuri din zona.

Diametrul conductei se propune de PE-160 pentru a asigura atit necesarul de apa pentru nevoi igienico-sanitare cit si pentru nevoi P.S.I

Pe reseaua de distributie din incinta sistematizata se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 65 , cit si hidranti de gradina Dn 3/4".

Cladirile de locuit si cladirea comerciala se vor racorda la reseaua de distributie apa din incinta prin intermediul unor apometre amplasate in camin la limita cladirilor.

3.8.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta si deversa in reseaua de canalizare menajera existenta sau care se va dezvolta in functir de cladirile care se vor realiza.

3.8.3. Canalizare pluviala

Colectarea si eliminarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura la sistemul de canalizare pluviala care se va realiza in zona studiata si care va fi racordat la reseaua de canalizare pluviala ezistenta pe str. Oltului.

3.8.4. Alimentarea cu energie termica-alimentare cu gaz metan

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea unor centrale termice proprii – individuale functionand cu

combustibil gaz metan. Reteaua de gaz metan din interiorul celor doua UTR se va racorda prin intermediul SRM existent la reseaua de gaz metan existenta pe str. Oltului-Gyarfas Jenó.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin intermediul unui post de transformare existent amplasat la limita sudica a zonei SC BAUTUR SRL.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

Solutia de alimentare a postului de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public:*

- sistem carosabil in interiorul incintelor UTR1 si UTR2 in proprietatea
- retele edilitare principale in incinte
- zone verzi amenajate

NOTA : intretinerea obiectivelor de utilitate publica cade in sarcina proprietarilor SC BAUTUR SRL si SC MOPACO SA

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 : **1.181 mp.**
- suprafata teren apartinind domeniului privat : **1.181 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 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 tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- 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. valabil pentru UTR1 si UTR2

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 studiata (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 max.S+P+2
- realizarea constructiilor se va realiza pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie

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 spatiala a zonei studiate, si anume:

- **respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru realizarea constructiilor si amenajarilor 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 a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- 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, respectandu-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

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria comunei, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5.1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- locuinte si cladiri cu functiuni complementare de comert si servicii
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

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 ambient, 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, care genereaza trafic intens 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
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- 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 recomandari 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

S-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandari generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

5.2.1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1.si UTR nr. 2

A. Date de recunoastere

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TOTALA TEREN SISTEMATIZAT = 1.181 MP.

proprietatea SC BAUTUR SRL Sf.Gheorghe , CF 24552

Arie construita existenta pastrata = 15 mp.

Arie desfasurata existenta pastrata = 15 mp.

Arie construita propusa max. = 450 mp.

Arie desfasurata propusa max. = 1400 mp. (12 apart.)

POT propus = 40%

CUT propus = 1,2

Suprafata spatii verzi propuse = 281 mp. (min. 2 mp.x 36 loc = 72mp).

Suprafata sistem carosabil propus = 350 mp.

Suprafata alei pietonale propuse = 100 mp

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de locuinte**
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si imprejmuiri teren

C. Caracteristici ale parcelelor.

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 350 mp.*
- sa aiba un front la strada de : - minim 12 m.in cazul locuintelor individuale sau minim 6m. in cazul locuintelor insiruite*
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului*
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.*

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- NUMAI in cazul locuintelor individuale izolate imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- se permit realizarea de imprejmuiri de acelasi tip si pentru delimitarea celor UTR executata pe limita de proprietate
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune

specifica de ptr. locuinte si servicii care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- locuinte sau constructii sociale sau administrative cu mai mult de parter si doua nivele, cu inaltimea la cornisa de peste 12,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat din apropierea cladirii
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ;
- pentru realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m. de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (alinieria constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform planşa A-03**, zona libera rezultata fiind destinata aleilor pietonale si zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; **in planşa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de limitele de proprietate.**

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maxime marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decat cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

In cazul cladirilor de locuit individuale amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile in mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), sau garajele inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si independent fata de cladirea locuintei; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu

panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri (de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

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 – 04 - : **POT maxim = 40 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) 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 maxim = 1,2**

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 de locuinta se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului (garaj) se considera 2,30 m din placa in placa (lumina incaperii).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat pina la streasina acoperisului cu cea mai coborata cota de nivel, va fi de max. 9,0 m pentru cladirile S+P+2. In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala 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 retea publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

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 retea 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 retea de colectare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar 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. Rețelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

Rețele de distributie de gaz - metan. Rețelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- **Subsolurile :** - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la retea de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,9 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,50 m fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu-se in panta descendenta.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele :** - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, **interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos** (cu exceptia sarpantei si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri , garaje) ;

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej

- **Acoperisurile .** Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla sau alte materiale ; se interzice folosirea invelitorilor din PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn (sita sau sindrila) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina (chioscuri de vara).

- **Garaje.** Garajele vor fi inglobate pe cat posibil in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. ; garajele vor avea in mod obligatoriu regim de inaltim parter si se vor realiza

din materiale durabile de caramida sau beton.

- Imprejmuiri :

- **NUMAI in cazul locuintelor individuale** imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,80 m.

- In cazul parcelelor de colt , inaltimea si aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele doua laturi exterioare (spre strada) ale parcelei.

F. Spatii verzi - plantatii.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii, *fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.*

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

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