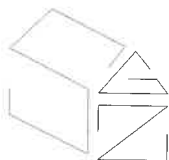


Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Denumirea lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona Rezidentiala
Amplasament	Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, extravilan
Initiator	Hosszu Arpad si coproprietarii
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	54/2021
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Denumirea lucrarii
Amplasament

PLAN URBANISTIC ZONAL Zona rezidentiala
Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, extravilan

Initiator
Proiectant general
proiect nr.
Volum

Hosszu Arpad si coproprietarii
B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
54/2021
PLAN URBANISTIC ZONAL

Lista de semnaturi

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela.....
ing Radu Lucian.....



BORDEROU

PIESE SCRISE

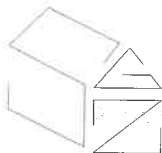
- ☐ ☐ Fisa proiectului
- ☐ ☐ Borderou
- ☐ ☐ Memoriu general PUZ
- ☐ ☐ Regulament aferent P.U.Z.
- ☐ ☐ Fişa de reglementari
- ☐ ☐ Breviar de calcul apa – canal
- ☐ ☐ Carte de identitate beneficiar
- ☐ ☐ Extras carte funciara
- ☐ ☐ Certificat de urbanism

Avize solicitate prin Certificatul de urbanism:

- Aviz de oportunitate
- Agentia de Protectia a Mediului
- I.S.U Covasna
- taxa RUR
- informarea si consultarea populatiei
- ☐ Studiu geotehnic
- ☐ Plan de incadrare vizat OCPI si Ridicare topografica
- ☐ Anunt in ziar 1
- ☐ Anunt in ziar 2
- Anunt in ziar 3
- ☐ Anunt in ziar 4

PIESE DESENATE

Ridicare topo	sc. 1 : 1000
1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii	
2.1 Situatia existenta	sc. 1 : 1000
3.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie	sc. 1 : 1000
3.2 Reglementari urbanistice - proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
P.C. Reglementari urbanistice – echipare edilitara	sc. 1 : 1000



MEMORIU

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona rezidentiala
Amplasament	Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, extravilan
Initiator	Hosszu Arpad si coproprietarii
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	54/2021
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reglementarii zonei Zona Rezidentiala alipita extravilanului reglementat al Municipiului Sfantu Gheorghe , la partea vestica a localitatii. Documentatia este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.305 din 03.09.2021 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe și în baza Avizului de Oportunitate nr 3 din 07.05.2021, piin care s-a solicitat elaborarea PUZ-ului pe o zona mai extinsa fata de cererea initiala a beneficiarului.

Terenul reprezinta mai multe loturi aflate in proprietatea unor persoane fizice, respectiv Hosszu Arpad, conform extras CF nr.39584 – de 6800 anexat. Si coproprietarii : Gyarfas Ludovi, Gyarfas Eva si Halasz Janos, Halasz Ildiko- CF 37867 de 8600 mp , Kuk Eva Erzsebet - CF 37814 de 4300 mp si Csakany Laszlo Jozsef CF 37866 de 4300 mp. Total 24000 mop.

Terenul e liber de constructii.

Proprietarii doresc sa delimiteze zona edificabila în scopul construirii unor locuinte individuale.

În acest scop se propune reglementarea zonei de o suprafața de 24000 mp, prin crearea unor strazi conform PUG Sf.Gheorghe aflat in faza de avizare si prin lotizarea terenului in parcele cu suprafete intre 400-1500 mp.

La baza analizei reglementării terenului au stat: solicitările beneficiarilor, situația juridică a terenului, caracteristicile terenului, posibilități de echipare tehnico-edilitare, criterii de funcționalitate și oportunitatea investiției propuse.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in extravilan, intr-o zona cu functiunea dominanta de locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri, in imediata vecinatate a cartierului de locuinte Evergreen, zona livada.

• REGIMUL JURIDIC:

Terenul se află în extravilanul Municipiul Sfantu Gheorghe, conform PUG aprobat

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente

istorice și/sau ale naturii. Se afla în zona de protecție a fermei de pasari, la 560 m de acesta.

- **REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală a terenului: arabil și livada, iar destinația conform PUG aprobat fiind de zona extravilan nereglementat.

Terenul are o suprafață totală de 24000 mp și e liber de construcții

- **REGIMUL TEHNIC:**

Conform PUG aprobat este în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate următoarele surse de documentare:

- Regulamentul General de Urbanism

- Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Sfântu Gheorghe

- Planul topografic al zonei a fost redactat de sing. Nagy Istvan în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.

- PUZ 436/2007-Lotizare cu livezi, SC Proiectare-Comert-Servicii-Ambient SRL

- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție "Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” zona Livezii, Sfântu Gheorghe” situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867-SC Impact Sanatate SRL-Iasi

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației

- Legea drumurilor

- Codul Civil

- Reglementări tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic prin PUZ aprobat, iar terenul studiat este în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, conform Documentației de urbanism nr 6/1995 faza PUG, aprobată prin HCL al Municipiului Sfântu Gheorghe nr 367/2018.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Planul topografic al zonei a fost redactat de Ing. Nagy Istvan- Cadastru-Geodezie_Cartografie, Sf.Gheorghe, județul Covasna, în baza comenzii emise de inițiatorul lucrării.

- Studiul Geotehnic preliminar întocmit de S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brasov, Romania.-inginer Geolog Craciun Ioan Petru

- Raport de Diagnostic Arheologic intruziv- Muzeul National Secuiesc.

- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție "Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” zona Livezii, Sfântu Gheorghe” situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867-SC Impact Sanatate SRL-Iasi

1.3.3. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform site-ului Primăriei MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, în zona respectivă sunt PUZ-uri aprobate conform <https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari-normative?p=1>

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism PUZ se afla in extravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe in vestul localitatii, in zona Livezii, cartier de locuinte mici maxim, P+1 cu loturi de tip urban, in suprafata de 450-500 mp.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în partea de vest a municipiului Sfantu Gheorghe, la iesire in directia Valcele. Zona este delimitata la nord de strada Fermei, la vest de cartierul de locuinte Evergreen, zona livezii, la est si la sud teren livada in extravilan, cartierul Simeria Veche.

Zona este caracterizata printr-o morfologie a parcellarului care este alcatuita din parcele regulate, de dimensiuni medii si mici, aliniate la drumurilor principale si parcele de dimensiuni mari, avand forma neregulata, marea lor majoritate fara constructii in zona periferica. Posibilitatea de extindere a intravilanului se poate realiza in spatele curtilor existente.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Sfantu Gheorghe. In partea Vestica a localitatii, o suprafata de 24000 mp, aflata la sud de extravilan.

Cel mai apropiat punct al zonei studiate se afla la 506 m de Ferma de pasari nr.3

Vecinatati:

- nord: strada Jokai Mor
- vest: strada Nucului
- est: CF 239407, CF 33486, CF 37456 (teren arabil/livada)
- sud Goncz Emerenica

Terenul, cu forma poligonala, marginit de doua drumuri va fi traversat de drumuri preluate din PUG aflat in faza de avizare. In cadrul zonei are așezare si orientare favorabilă, accesul auto si pietonal în incintă realizându-se dinspre laturile nordica si vestica.

Pe amplasament nu exista constructii.

REGIMUL JURIDIC:

Imobile situate in Municipiul Sf Gheorghe, In partea vestica a localitatii, o suprafata de 24000 mp conform extraselor de carte funciara, astfel:

Hosszu Arpad, conform extras CF nr.39584 – de 6800 anexat. Si coproprietarii : Gyarfas Ludovi, Gyarfas Eva si Halasz Janos, Halasz Ildiko- CF 37867 de 8600 mp , Kuk Eva Erzsebet - CF 37814 de 4300 mp si Csakany Laszlo Jozsef CF 37866 de 4300 mp, Total 24000 mp.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil si livada.

Suprafața totala a terenului S= 24000 mp si arabil si livada extravilan nereglementat.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII , COOPERĂRII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, fiind aproape de zonele preponderent ocupate de locuințe individuale.

Din punctul de vedere al poziției față de cadrul localitatii zona ce face obiectul studiului este favorizată, in primul rând datorită arealului încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă, fiind o zona cu potential ridicat.

Exista in zona interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de locuit, turistice si de servicii, alte obiective. Apropierea de centrul Municipiului Sfantu

Gheorghe , preturile terenurilor, infrastructura care s-a dezvoltat în ultimii ani precum și oportunitățile pe care zona le oferă, fac ca acest areal să fie din ce în ce mai căutat. Se întrevide o dezvoltare în perspectivă apropiată și medie a zonei, bazată pe contribuția pe care municipiul este capabil să-o aducă la dezvoltare, prin prisma forței de muncă calificate, a resursei umane de mare valoare și a valențelor naturale speciale. La nivel edilitar zona este echipată astfel:

- **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul nu este racordat la rețea publică de alimentare cu energie electrică.

Linia electrică este în vecinătatea terenului studiat, pe strada Fermei și pe strada Nucului.

- **Alimentarea cu apă**

- Există rețea de apă pe strada Nucului , cu posibilitate de racordare.

- **Canalizarea menajera**

- Există rețea de canalizare pe strada Jozsef Attila cu posibilitate de racordare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ , CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Realizarea studiului geotehnic s-a efectuat de către S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L, Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brașov, România, Ing. Geolog Craciun Ioan Petru

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în Municipiul Sfântu Gheorghe identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul în amplasamentul cercetat prezintă o suprafață cu o pantă ușoară din direcția SE-NV, la circa 543 – până la 553 m de la nivelul mării, cota fiind mai jos față de nivelul strazii Nucului și mai sus de strada Fermei.

2.3.2.3 Date privind zonarea seismică

Conform normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică D cu caracteristica $a_g=0,20$ și perioada de colț $T_c=0,70$ sec. Conform STAS 6054-77 Adîncimea de îngheț este 1,00 m

2.3.2.4. Date geologice

Așezat în curbura Carpaților, avînd o poziție centrală față de hotarele țării, situat între longitudine estică de $43^{\circ} 4'$ și $44^{\circ} 5'$ și latitudine $45^{\circ} 35'$ și $46^{\circ} 18'$ ale emisferei nordice, Județul Covasna se învecinează la est cu Județul Vrancea și Bacău, la sud-est cu Județul Buzău, la sud-vest și vest cu Județul Brașov, iar la nord cu Județul Harghita.

Din punct de vedere altimetric, teritoriul județului Covasna este cuprins între înălțimile absolute de 468 m (baza de eroziune a pârâului Baraolt la Augustin) și 1777 m (Vârful Lăcăuți din Munții Brețcului) și este străbătut de apele Oltului și ale Râului Negru, care scaldă și bazinul Târgu Secuiesc, mărginit de Munții Nemira și Munții Brețcului la est și Munții Întorsurii la sud, iar la vest de șirul Munților Bodoc

2.3.2.5. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic zonei

Gresiile mai friabile din constituția vârfurilor Șandru Mare (1640m), Nemira Mare (1649m) și Nemira (1627m) din lanțul muntos vestic al Nemirei au favorizat acțiunea agenților externi, determinînd eroziunea eoliană și formarea “ciupercilor”, în special în zona Șandru și Nemira Mică.

Întreaga catenă muntoasă, cu excepția Munților Buzăului, este constituită din rocile caracteristice flișului extern al Carpaților Orientali, reprezentate prin gresia de Siriu, stratele de Zagon, șisturile negre și gresia de Tarcău, mai la est.

În zona de mijloc a județului se înalță Munții Bodocului a căror parte centrală și nordică se situează la înălțimi de peste 1200 m. Ei sunt constituiți din gresii, microconglomerate și marne de vîrstă cretacică aparținînd zonei interne a flișului.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zona au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba).

Perimetrul studiat se suprapune pe terasa superioară a raului Olt și se caracterizează ca fiind orizontal, deci nu sunt probleme din acest punct de vedere.

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării)- Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice si apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren avand calitati normale din punctul de vedere la care ne referim.

2.3.2.6. Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul unor sondaje geotehnice, executate pe amplasament.

Morfologic - terenul are suprafata relativ plana, stabila (neafectata de fenomene fizico-geologice active). Terenul are suprafata aproape orizontala . In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Litologic - succesiunea litostratigrafica traversata de forajul geotehnic executat, este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului):

FORAJ F1

0,00m – 0,40 m – sol vegetal;

0,40m – 2,50 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

FORAJ F2

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,50m – 3,60 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

Categoria geotehnica in care poate fi incadrat amplasamentul examinat reprezinta riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat functie de o serie de factori legati atat de teren, cat si de vecinatati. Avand in vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**, punctajele fiind urmatoarele:

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0,20 g$	3
TOTAL	9 puncte	

2.3.2.7. Date hidrologice-hidrogeologice (nivelul apei subterane și caracterul acesteia)

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării)- Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice si apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren avand calitati normale din punctul de vedere la care ne referim

2.3.2.8. Incadrarea obiectivului in "Zone de risc"

Cutremure de pământ (grade MSK)- VII

Inundații — slabe pe torenți

Alunecări de teren- slab

2.3.2.9. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecari de teren, eroziuni sau prabusiri).

In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Pamanturile prezente in amplasament (argile) admit calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale (conform STAS 3300/2-85).

La proiectarea fundatiilor se va tine seama de sensibilitatea la umezire a terenului prezent in amplasament.

Se recomanda urmatoarele :

Presiunea conventionala de baza acceptabila pentru stratul de fundare praf nisipos argilos (pentru $D_f = 2,00$ m si $B = 1,00$ m - conform STAS 3300/2-85) va fi de **200 kPa** -300 kPa (care se va corecta cu relatia din anexa B, cap. B2 - STAS 3300/2-85 pentru alte adancimi sau alte latimi ale fundatiilor) :

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D \text{ (kPa)},$$

in care:

\bar{p}_{conv} - presiune conventionala de baza (kPa)

C_B - corectia de latime (kPa)

C_D - corectia de adancime (kPa)

Dupa natura si modul de comportare la sapatura, nisipurile prafoase/ nisipurile argiloase identificate in amplasament pot fi incadrate, conform normativ TS 1994,

Sapaturile pentru fundatii se vor executa cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de inghet-dezghet.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul are o accesibilitate bună, direct de pe strada Fermei, prin doua cai de acces propuse de 9,00 m latimea profilului si una de 12 m din strada Nucului, preluate din PUG aflat in faza de avizare Acestea vor asigura o fluentă bună a traficului în zona.

În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează pe strada Nucului si pe strada Fermei, latime, care necesita largire.

Drumurile vor fi menținute pe traseul existent.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI IN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂ ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂ MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME .

Loturile nou create vor avea accese din drumurile nou propuse ce leaga strazile Nucului cu strada Fermei.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In prezent terenul studiat este liber de construcții.

In adancime, teritoriul este neocupat, el avand in prezent caracter de livada si arabil . Pe o latura exista imprejmuire specific rurala, din tarusi de lemn batuti in pamant cu sarma ghimpata intre ei si scanduri de lemn.

Bilant teritorial existent

conform extras de carte funciara nr 37814,37866,37867,39584 Sf.Gheorghe:

	Existent	
	mp	%
Livada in extravilan	6800	28,33
Arabil in intravilan	12900	53,75

Altele in intravilan	4300	17,92
Total	24000	100

POT= 0.00%, CUT= 0.00

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate pe străzile principale din zona cartierului Simeria, la circa 1000 de m. Pe drumurile secundare sunt doar funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi amenajate fiind în prezent teren cu caracter arabil și livadă.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 30 % spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe strada Nucului există rețea de alimentare cu apă și rețea de curent electric. Pe strada Jozsef Attila există rețea de canalizare.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea, creșterea veniturilor populației, reducerea somajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale. Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va da un anunț într-o publicație locală de mare tiraj referitor la intenția de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, în termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populației, la sediul APM Covasna, Sf. Gheorghe, strada Gen. Grigore Balan, nr. 10 în termen de 15 zile de la apariția anunțului în presă. Pentru consultarea populației se va aplica procedura prevăzută de lege. Investiția propusă prin prezentul proiect nu va genera locuri de muncă noi, dar este de natură să contribuie la fixarea forței de muncă locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elaboratorului, proiectul evidențiază în mod corespunzător viziunea temei-program.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al loturilor în vederea întocmirii planului urbanistic zonal. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geologic al terenului.

Concluzii ale studiului geotehnic:

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria “teren mijlociu” pentru săpăturile executate manual și în categ. a-II-a, în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate. Fundarea se va realiza în stratul de praf nisipos argilos la adâncimea minimă $D_f = 1,10\text{m}$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 200-300\text{ kPa}$, respectându-se următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00\text{m}$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în extravilan, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri. Pentru a fi construibil este necesară întocmirea unui PUZ cu rezolvarea căilor de acces și a lotizării.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens titularul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială.

Construcțiile principale au fost orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, s-a avut în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est, și amplasarea construcțiilor în sistem peisaj, organic, pentru a artificializa cât mai puțin cadrul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona reglementată se va face de pe strada Nucului și strada Fermei, prin artere noi de circulație ce vor asigura accesul pe noile loturi, aflate în proprietatea investitorilor. Acestea sunt preluate din PUG-ul aflat în faza de avizare și se propun a fi modernizate și largite ca și geometrie și structură astfel încât să fie corespunzătoare normelor în vigoare. Vizitatorii și rezidenții vor avea asigurate posibilitățile de parcare autoturismelor în incintă. Se va asigura posibilitatea de acces și manevrare de întoarcere pentru autoutilitare de stins incendiul, salvări, autoutilitare, altele. Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

Astfel:

2 strazi de categoria IV pe direcția nord sud derivate perpendicular din str.Fermei, cu câte o bandă de circulație de 3,0 m pe ambele sensuri, trotuare de 1m pe ambele laturi și zonă verde de 0,5 m pe ambele laturi.

1 arteră paralelă cu strada Fermei și perpendiculară pe strada Nucului, cu câte o bandă de circulație de 3,0 m pe ambele sensuri, trotuare de 1,20 m pe ambele laturi și zonă verde de 0,80 m și rigolă de scurgere de 0,60 m pe ambele laturi.

Drumurile vor fi menținute pe traseul existent.

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULATIEI CAROSABILE

Realizarea accesului pe teren se va face din grija beneficiarului. Se vor realiza accese pietonale, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza accese carosabile .

Circulatia către obiectivele propuse se va desfășura în exclusivitate cu mijloace de transport individuale.

Accesul auto se va realiza până la obiectivele propuse, în incinta acestora vor fi amenajate parcaje.

Se va asigura accesul pentru autospeciale de intervenții în caz de incendiu.

Drumurile vor fi completate cu șanturi sau rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la rețeaua stradală existentă sau se vor dirija către zona verde.

Pe traseul auto se vor adapta reguli de circulație adecvate unei zone rezidențiale cu circulație mixtă:

- viteza de circulație redusă
- avantajarea pietonului în fața autovehiculului

Materialele propuse:

- suprafețe carosabile: macadam, asfalt.
- parcaje: pavaj, asfalt, etc.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

Fiind vorba despre o locație rezidențială, circulația pietonală va trebui rezolvată local, atât în continuarea celei existente pe strazile Nucului și Fermei, cât și în incintă, de la locurile de parcare către obiectivele propuse. Aceasta se va desfășura pe drumurile cu circulație mixtă amenajate către obiectivele propuse. Piste de bicicliști: nu este cazul. Se va asigura circulația liberă a persoanelor imobilizate în carucior

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ , FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone de locuit.

Construcțiile principale sunt cele de locuințe unifamiliale, independente, pe lot propriu. Clădirile vor avea regim maxim de înălțime P+1 cu sau fără subsol. Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent, pitoresc, compoziție care asigură o accesibilitate economică a tuturor obiectivelor, orientare corectă a spațiilor construite și libere în funcție de punctele cardinale, cadre naturale și imagini de perspectivă bogate.

Prin tema de proiectare stabilită de proprietarul terenului, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea accesului la loturi
- zona alocată construcțiilor
- rezolvarea echipării tehnico-edilitare

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general:

- Funcțiune principală:

Zona rezidențială

- Funcțiuni complementare:

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine

-rețele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

- Funcțiuni admise cu condiții:

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

- Funcțiuni interzise

a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

b) altele decât cele premise.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, înălțimea, echiparea și conformarea a clădirilor: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse. Loturile nou create vor cuprinde între 400 și 1500 mp cu posibilitate de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință și cu acces direct la stradă. Cu front minim de 12 m pentru o locuință individuală, 10 m pentru o locuință cuplată și 8 m pentru cele înscrise.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

Construcțiile se vor retrage astfel, conform planșei de reglementări:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m față de strada Fermei

LA VEST -3,50 m față de strada Nucului

LA SUD - 3,00 m față de strada profil 1 nou propusă
2,50 m față de strazile profil 2 nou propuse

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE

-se va respecta CODUL CIVIL

LA EST -9,50 m față de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m față de limitele posterioare ale parcelelor către EST și VEST

2 m față de limitele posterioare ale parcelelor către NORD ȘI SUD

În cazul dezmembrărilor ulterioare ale parcelelor se va respecta:

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragere față de limitele laterale : se va respecta Codul Civil

-retragere față de limita posterioară : 0,60 m

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;

-pana la realizarea rețelelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile și puturi forate.

-se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimi maxime:

Construcții principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru construcțiile principale

P pentru anexe

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperisuri terasă.

Panta acoperișului va fi maxim 45° sau acoperiș terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare, cărămidă, maron deschis, țigla metalică mată sau șindrilă.
Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

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

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal) . De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime.

3.5.2. Bilanțul teritorial

Bilanț teritorial comparativ conform extraselor de carte funciara:

25743,29380,29381,29379,25744

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil in extravilan	8298	84,17	0	0
Drum acces	1561	15,83	3035	30,78
Spatiu verde			350	3,55
Curti constructii extravilan	0	0,00	6474	65,67
Total	24000	100	24000	100

Bilanț teritorial suprafata reglementată:

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%
	ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
	construcții propuse-maxim	3451	35
	spațiu verde -minim	2958	30
	circulatii auto si pietonale propuse-estimativ	3451	35
	TOTAL suprafata reglementata	24000	100

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Zona rezidentiala

Indici urbanistici:

P.O.T. =max.35%

C.U.T.= max.1,05

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1 Asigurarea cu apa

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată. Pe strada Nucului exista retea de alimentare cu apa

Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

3.6.2. Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare centralizate de pe strada Jokai Mor , pana la realizarea extenderii rețelei se pot folosi fose septice vidanjabile impermeabile individuale.

3.6.3. Canalizarea pluviala

- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole si santuri si evacuate la rigola stradala a drumului de acces la teren.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

3.6.5. Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe strada Nucului si strada Fermei cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate, in urma studiului de coexistenta solicitat de SC Electrica SA.

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale doar pe strada Jozsf Attila..

3.6.8. Gospodaria comunală

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele refolosibile, PET-uri, hâtrie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusa nu este un factor de poluare. Nu exista factori de poluare in zona.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din suprafata totala.

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu: apa, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Nu se pune problema emanațiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu implementeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

Teritoriul de referință al P.U.Z. -ului, nu se află în zonă inundabilă. Conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, terenul cercetat in suprafata de 24000 mp nu se afla in zona inundabila, avand cotele si curbele de nivel incapand de la 542 , crescand pana la cota de 550 m , panta terenului natural fiind de 1%.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului. Funcțiunile propuse nu sunt poluante. Pentru asigurarea stabilității terenului loturilor studiate va fi parțial plantat cu arbori si arbusti cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Datorita existentei Fermei de Pasari nr 3 si situarii amplasamentului in aria de protectie de sub 1000 de metri, s-au prevazut in raportul de evaluare intocmit de Dr.Chirila Ioan, SC IMPACT SANATATE SRL urmatoarele:

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv, prin analiza potențialilor factori de risc din mediu și evaluarea impactului asupra determinantilor sănătății populației.

În evaluarea impactului asupra sănătății pentru obiectivul studiat s-a determinat un total de 9 efecte cu impact negativ și unul cu impact pozitiv în perioada de construire / amenajare, aferente fazei de funcționare 8 efecte cu impact pozitiv și 2 efecte cu impact negativ, speculativ.

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări” (Cap. VI).

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Conform documentației și a planului de situație, vecinătățile obiectivului de investiție luat în studiu sunt următoarele:

- La **NORD**: Strada Fermei la limita amplasamentului; zonă de locuințe private la distanța de cca. 38.65 m de limita amplasamentului;
- La **EST**: teren agricol – livadă la limita amplasamentului; zonă de locuințe private la distanța de cca. 186.53 m de limita amplasamentului;
- La **SUD – EST**: locuință privată Goncz Emerenica la distanța de cca. 109 m de limita amplasamentului;
- La **SUD**: teren agricol – livadă la limita amplasamentului; locuință privată la distanța de cca. 208 m de limita amplasamentului; drum comunal la distanța de cca. 255.42 m de limita amplasamentului;
- La **VEST**: drum intravilan – Strada Nucului la limita amplasamentului; zonă de locuințe private peste drumul intravilan - strada Nucului la distanța de cca. 12.26 m de limita amplasamentului. Cele mai apropiate locuințe se află pe latura de vest peste drumul intravilan – Strada Nucului, la cca. 12.26 m de limita amplasamentului.

În vecinătate, la o distanță de aproximativ 505.80 m, pe direcția sud – vest, se află o fermă de păsări – SC AVICOD S.A. – Ferma nr. 3 punct de lucru Sfântu Gheorghe, care determină o zonă de protecție sanitară care afectează și terenul studiat.

În condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul referat aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară;

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile din vecinătatea amplasamentului nu vor influența semnificativ calitatea mediului pe amplasamentul studiat și activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă.

Considerăm ca obiectivul de investiție **”Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” zona Livezii, Sfântu Gheorghe”** situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867, poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zona, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Coabitarea amiabilă a obiectivului și fermelor, cu minimizarea impactului asupra mediului și sănătății populației rezidente. Această alternativă este posibilă pe de o parte prin optimizarea și rentabilizarea activității productive de la nivelul fermelor și adoptarea unor măsuri de reducere a riscului asupra mediului și implicit asupra sănătății populației și pe de altă parte, prin acceptarea condițiilor impuse și asumarea eventualului disconfort (care ar putea apărea în anumite condiții meteorologice) de către populația aflată în zona învecinată obiectivului.

Conform datelor prezentate în calculele de dispersie, se estimează că în condițiile respectării BAT, activitatea desfășurată la nivelul fermei din vecinătate, nu va genera substanțe periculoase la niveluri care pot determina riscuri semnificative asupra stării de sănătate a populației.

Factorii de disconfort sunt indicatori subiectivi și nu se pot cuantifica într-o formă matematică care să permită o evaluare de risc.

Această alternativă ar permite păstrarea activității din zonă, existența locurilor de munca pentru populația din zona și o contribuție financiară la taxele și impozitele locale.

Dezavantajul acestei alternative este dat de potențialul disconfort, datorat în special mirosurilor produse de activitatea zootehnică, în anumite condiții climatice defavorabile.

Acest aspect dat de vecinătatea fermei de păsări va trebui asumat de către populația rezidentă care va fi înștiințată de faptul că terenul se află în aria învecinată a fermei avicole care poate deveni o sursă de disconfort și acest lucru va fi menționat în contractele de vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.

De asemenea, locuitorii vor respecta condițiile impuse de managementul fermei pentru prevenirea epizootiilor, pentru a nu periclita (de ex. nu vor crește păsări de curte decât în condițiile și cu aprobarea medicului veterinar al fermei).

În cazul sesizărilor din partea populației învecinate, calitatea aerului va fi verificată practic prin măsurători de emisii / imisii aer în perioada de funcționare a obiectivului, pe direcția predominantă a vântului, în timpul verii și în apropierea locuințelor din vecinătate, conform unui program de monitorizare stabilit împreună cu DSP/ APM Covasna, prin analize efectuate de către un laborator acreditat, pentru principalii poluanți din aer (în special amoniac și pulberi), inclusiv pentru verificarea impactului cumulativ. Depășirea valorilor prevăzute în normele sanitare va conduce la aplicarea de măsuri tehnice, organizatorice și/sau limitarea activității poluatoare, cu respectarea aspectelor prevăzute în autorizația de mediu.

În procedura de autorizare a altor construcții în zona învecinată obiectivului, DSP județean va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv, având în vedere activitatea și teritoriile protejate existente din vecinătate.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- circulații carosabile, pietonale
- rețele tehnico edilitare

3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată. Drumurile de acces sunt private, strada Nucului și str Fermei sunt publice, în administrarea primăriei locale. Se propune ca drumurile de acces să treacă în domeniul public.

3.8.3. Circulația terenurilor

Incinta va rămâne în proprietate privată. Drumurile de acces se propun să treacă în domeniul public. Suprafața de 24000 mp va fi reglementată.

4.Obiective de utilitate publica

În dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și caile interioare. Pentru eventuale lucrări rutiere, respectiv lărgirea profilului transversal, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru dezvoltarea strădala.

Terenul studiat are o suprafață de 24000 mp, se află în proprietatea privată a unor persoane fizice. Forma de proprietate asupra terenului se modifică, circulația terenului fiind din privat în public, în ceea ce privește arterele de circulație, respectându-se despăgubirile conform legilor în vigoare.

Costurile legate de implementarea investiției

Toate costurile referitoare la implementarea investiției, inclusiv extinderile de rețele de utilități și bransamentele la rețele existente vor fi suportate de către beneficiarii investiției.

Prezentarea consecințelor economice și sociale :

Fiind o zonă rezidențială ea nu va aduce cu sine crearea în mod direct de noi locuri de muncă doar indirect, pe perioada construcțiilor, implicit va contribui la creșterea nivelului de trai din sat.

5. Concluzii- măsuri în continuare.

Prin lucrarea de față se propune reglementarea zonei, respectiv:

- se prevede accesul auto în incintă
- se stabilesc funcțiunile permise în incinta zonei studiate
- se stabilește regimul de înălțime și tipul materialelor de construcții admise pentru construcții
- se stabilesc valorile maxime admise pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- se indică măsurile de protecție a mediului, siguranța contra incendiilor, sanitară etc. ce trebuie respectate în fazele următoare ale proiectării, autorizării și execuției investițiilor din zonă .
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile și pe baza unor proiecte care să asigure un aspect unitar și decent al zonei.
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit funcțiunii propuse
- introducerea în intravilan a terenurilor agricole din extravilan pe baza PUZ-ului de față.

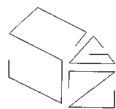
Măsuri în continuare:

- la emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire se vor respecta prevederile acestui proiect și reglementările din regulamentul de urbanism aferent .
- se vor realiza proiectul tehnic și documentația pentru obținerea a autorizației de construire pentru obiectivele propuse cu respectarea reglementărilor prevăzute în planul urbanistic zonal și regulamentul aferent al acestuia .
- construcțiile vor fi realizate pe baza autorizației de construcție
- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă.

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela





REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ ZONĂ REZIDENTIALA

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificării acestor zone se va utiliza plansa “Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii”, existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei. Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
 - organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
 - Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.

Executia căilor de acces si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,
Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe ,
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Sfântu Gheorghe,
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.
Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare a regulamentului

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală si actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală si actul de autoritate privesc atât regimul tehnic si recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât si eliberarea viitoarelor autorizațiilor de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

4. Caracterul zonei

Prezentul PUZ include loturile identificate prin C.F. nr. 39584,37867,37814 ,37866 MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, conform planșelor din PUZ.

Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale locuirea , cu funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul afectat de proiect se găsește în zona de protecție a unui sit arheologic, s-a impus efectuarea unui studiu de diagnostic cu scopul de a obține informații concrete asupra potențialului arheologic al acestui teritoriu. Diagnosticul arheologic a fost efectuat de către arheologii Muzeului Național Secuiesc din Sfântu Gheorghe, Mátyás Bajusz (arheolog specialist, responsabil științific) și Sándor-József Sztáncsu (arheolog expert, membru colectiv), pe baza autorizației cu nr. 46/08.03.2022, în perioada 17.03–18.03.2022. În zona de terasă înaltă, situată la marginea vestică a orașului Sfântu Gheorghe, delimitată la est de un drum local, la vest de str. Nucului și la nord de str. Fermei, se găsește un sit arheologic cu urme de locuire din epoca fierului, cunoscut sub denumirea de "Așezarea halstattiană de la Sfântu Gheorghe-Cartier Simeria" (cod RAN 63401.06). În anul 1987, cu ocazia unor lucrări de consolidare la baza uneia dintre stâlpii de înaltă tensiune din zona livezii, au ajuns la suprafață fragmente ceramice atribuite culturii Gáva-Holihady, din prima vârstă a fierului. În anul 1998 A. László a efectuat un sondaj de verificare pe teritoriul livezii, dar nu a reușit să identifice urme de locuire. Cu ocazia periegezelor efectuate în această zonă s-au descoperit doar câteva fragmente ceramice răzlețe, la marginea estică a livezii.¹ Un alt sit arheologic din această regiune a fost descoperit în anul 2011 de arheologii Muzeului Național Secuiesc (Zs. L. Bordi, L. L. Méder și S. J. Sztáncsu) cu ocazia unor periegeze efectuate la poalele muntelui Pacé, la o distanță de doar 200 m față de terenul studiat în momentul de față. În acel loc, denumit Pacé-alja/Büdöskút (Sub Pacé/Fântâna Pucioasă) au ieșit la iveală cioburi din epoca bronzului (cultura Wietenberg) și prima vârstă a fierului (cultura Gáva-Holihady) De pe terenul afectat de proiect nu au fost semnalate, până în momentul de față, vestigii arheologice, dar din cauza apropierii celor două situri arheologice a fost indicată efectuarea un diagnostic arheologic intruziv. Diagnosticul arheologic intruziv a fost realizat în condițiile necesităților impuse de către proiectul descris în partea introductivă a raportului. Cu ocazia evaluării s-au efectuat periegeze arheologice și au fost săpate un număr de cinci sondaje arheologice, cu o suprafață totală de 24,3 mp. Cu excepția unei singure secțiuni (S-2) în toate sondajele cercetate s-au descoperit vestigii arheologice, respectiv într-una dintre secțiuni au ieșit la iveală și resturile unor gropi adâncite în solul steril. Materialul arheologic descoperit este foarte sărăcăcios, ea constând mai ales dintr-un număr relativ redus de fragmente ceramice atipice (modelate cu mâna, degresate cu nisip și pietriș mărunț, arse la culoare cărămizie, brună sau neagră), databile în general în preistorie, fără posibilitatea reconstituirii unor forme și precizării apartenenței culturale (vezi fig. 18). S-au descoperit și mai multe fragmente de chirpici. Majoritatea materialului provine din cele două complexe și în mai mică măsură din stratul de cultură compact, de culoare brun-închisă/neagră, prezent pe toată suprafața cercetată. Existența acestor vestigii arată că terenul cercetat se află probabil la marginea unei stațiuni preistorice. Considerăm că zona cercetată se găsește în raza vreuneia dintre siturile arheologice menționate la începutul acestui raport. Dimensiunile relativ mici ale terenului studiat și caracterul atipic al materialelor descoperite nu îngăduie stabilirea, în mod mai concret, al întinderii acestei (sau acestor) așezări.

Pe baza evaluării efectuate propunem următoarele:

- 1) Propunem acordarea autorizației pentru elaborarea proiectului „Plan Urbanistic Zonal – Zona Rezidențială” (nr. proiect 03/2020), pentru schimbarea statutului administrativ al terenului respectiv, din extravilan în intravilan, întrucât acest proces nu prevede intervenții asupra solului.
 - 2) În cazul unor alte lucrări din viitor, care prevăd intervenții asupra solului din această zonă (construcții de locuințe și anexe, canalizare etc.), propunem ca autorizația de construcție să fie acordată doar în urma descărcării terenului de sub sarcină arheologică, pe amprenta acestor construcții.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

- Funcțiune principală:

Zona rezidentiala

- Funcțiuni complementare:

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

-anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni

-zone verzi amenajate,

-spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

-spații plantate

-pergole, foisoare

-piscine

-rețele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:

alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apa racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

- Funcțiuni admise cu condiții:

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

- Funcțiuni interzise

a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

b) altele decât cele premise.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse.

Loturile nou create vor cuprinse între 400 și 1500 mp cu posibilitate de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință și cu acces direct la stradă. Cu front minim de 12 m pentru o locuință individuală, 10 m pentru o locuință cuplata și 8 m pentru cele insiruite.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

Construcțiile se vor retrage astfel, conform planșei de reglementări:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m față de strada Fermei

LA VEST -3,50 m față de strada Nucului

LA SUD - 3,00 m față de strada profil 1 nou propusă

2,50 m față de strazile profil 2 nou propuse

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE

-se va respecta CODUL CIVIL

LA EST -9,50 m față de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m față de limitele posterioare ale parcelelor către EST și VEST

2 m față de limitele posterioare ale parcelelor către NORD ȘI SUD

In cazul dezmembrărilor ulterioare ale parcelelor se va respecta:

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragere față de limitele laterale : se va respecta Codul Civil

-retragere față de limita posterioară : 0,60 m Înălțimi maxime:

Înălțimi maxime:

Construcții principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru construcțiile principale

P pentru anexe

Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ.

Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperișuri terasă.

Panta acoperișului va fi maxim 45° sau acoperiș terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare , cărămiziu, maron deschis, țigla metalică mata sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

VI PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice aflate în zonă;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

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

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal). De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT max = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT max = 1,05

Intocmit:
c.arh. Szaraz Stefania Gabriela





FISA DE REGLEMENTARI

Funcțiune principală propusă

Zona rezidențială

Funcțiuni complementare admise

Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:
alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității (fosa septica vidanjabila până la realizarea extinderii rețelei de canalizare) , conform propunerilor și avizelor

- surse alternative de energie,

Funcțiuni admise cu condiții:

- sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

Funcțiuni interzise

- a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu
- b) altele decât cele premise.

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent.

Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile se vor retrace astfel, conform planșei de reglementări:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m față de strada Fermei

LA VEST -3,50 m față de strada Nucului

LA SUD - 3,00 m față de strada profil 1 nou propusă

2,50 m față de strazile profil 2 nou propuse

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

se va respecta zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări

LA EST -9,50 m față de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m față de limitele posterioare ale parcelelor către EST și VEST

2 m față de limitele posterioare ale parcelelor către NORD ȘI SUD

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru constructii rezidentiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale si carosabile , potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- pana la realizarea rețelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile si puturi forate.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie: panori fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate in incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea cu apa

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată. Pe strada Nucului exista retea de alimentare cu apa

Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare centralizate de pe strada Jozsef Attila , pana la realizarea extenderii rețelei se pot folosi fose septice vidanjabile impermeabile individuale

Canalizarea pluviala

- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole si santuri si evacuate la rigola stradala a drumului de acces la teren.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprie sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe strada Nucului si strada Fermei cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate, in urma studiului de coexistenta solicitat de SC Electrica SA.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale doar pe strada Jozsef Attila.

Gospodaria comunală

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hâtrie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Inaltimea constructiilor

Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru constructiile principale.

P pentru anexe

Inaltimi maxime

Constructii principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Constructii principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1, 05

Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare de pentru zona respectiva.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Cladirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafete edificabile stabilite de PUZ.

Cladirile se vor realiza luând în calcul conditiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra si tencuieli la soclu, tencuieli la fatade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperisuri terasa.

Panta acoperișului va fi maxim 45° sau acoperis terasa.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare , cărămiziu, maron deschis, tigla metalica mata sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă. Se recomanda:

- orientarea optima din punctul de vedere al radiatiilor solare atât pe timp de vara cât si pe timp de iarna

- termoizolare sporita.
- Instalatii si instalatii tehnologice
- se vor poziționa cât mai discret

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejmuiri

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

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

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal) . De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime

Intocmit:

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

