

**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

## **PROIECT NR. 04/2020**

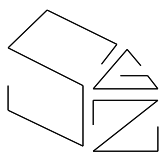
**ZONA LOCUINTE STR ALBERT ALMOS, GAAL SANDOR**

**MUN. SFANTU GHEORGHE , STR. ALBERT ALMOS,  
GAAL SANDOR  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI :  
BOGDAN BOTOND SI BOGDAN BEATA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT DE  
URBANISM AFERENT P.U.Z.  
(P.U.Z. + R.L.U.)**

**Decembrie 2021**



**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

## **PROIECT NR. 04/2020**

**Denumirea lucrarii**

**ZONA LOCUINTE STR ALBERT ALMOS, GAAL  
SANDOR**

**Amplasament**

Sf.Gheorghe, str. Albert Almos si Gaal Sandor, jud.Covasna  
intravilan

**Initiator**

Bogdan Botond si Bogdan Beata  
B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela

**Proiectant general**

proiect nr.

**03/2020**

volum

**PUZ**

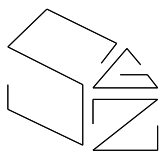
**VOLUMUL**

**PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

### **LISTA DE SEMNATURI**

**PROIECTAT**

**C.ARH. SZARAZ STEFANIA GABRIELA.....**



**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

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

- foaia de CAPAT
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

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

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

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

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

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

#### **5. ANEXE**

## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **1. DISPOZITII GENERALE**

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

### **1.1 PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI RIDICARE TOPOGRAFICA**

### **1.2 PLAN DE INCADRARE IN PUZ APROBAT**

### **2.1 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE** **scara 1/1000**

### **3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE CAI DE CIRCULATIE** **scara 1/1000**

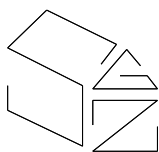
### **3.1.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE CAI DE CIRCULATIE CU SUGESTIE DE MOBILARE** **scara 1/1000**

### **3.2 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR** **scara 1/1000**

### **4.1 REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA** **scara 1/1000**

**Intocmit**

**C.arh. Szaraz Stefania Gabriela**



**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

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul**

**ZONA LOCUINTE STR. ALBERT ALMOS, GAAL SANDOR**

Sf.Gheorghe, str. Albert Almos si Gaal Sandor, jud.Covasna **Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA LOCUINTE STR ALBERT ALMOS, GAAL SANDOR
- localitatea : Mun. Sf.Gheorghe str Albert Almos
- initiatori: BOGDAN BOTOND SI BOGDAN BEATA – TIBOR

#### **1.2.Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone de locuit in Mun. Sf.Gheorghe str Albert Almos, pe un teren situat la limita perimetrului construibil, in intravilan. Zona vizata de prezenta documentatie se refera la un teren avand suprafata de 5724,65 mp ( 0,57 ha ) din totalul de 24107 mp conform cartilor funciare anexate. Se propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii a unor cladiri de locuit unifamiliale si modificarea traseului strazii actuale. Cladirile vor avea regim de inaltime maxim P+M nivele. Terenul are o constructie autorizata , in rest este liber in momentul de fata de constructii si amenajari, folosinta actuala este de teren arabil partial si intravilan reglementat partial. Terenul se afla in proprietate privata a mai multor persoane fizice, in intregime.

##### **1.2.1 Solicitari ale temei program :**

Zona amplasamentului vizat este reglementata partial printr-un P.U.Z aprobat al localitatii terenul este in intravilan, intr-o zona cu functiunea dominanta de locuinte, conform PUZ existent 2/2009 aprobat cu HCL 295/14,10,2020.

Tema program definita de proprietarii terenului studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se va fluidiza traficul prin devierea drumului de legatura intre strazile Gaal Sandor si Albert Almos.

Se vor amplasa pe teren case de locuit cu regim maxim de inaltime P + M cu sau fara subsol, cu anexele gospodaresti aferente, fiecare lot va avea acces direct la o cale de circulatie carosabila si pietonala.

Constructiile principale vor fi astfel orientate incat sa beneficieze de iluminat natural optim, insorire eficienta. Va exista posibilitatea amenajarii de curti si gradini. Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica prin racord la sistemul de distributie a energiei electrice existente pe strada , alimentarea cu apa rece prin racord la sistemul centralizat de distributie a apei potabile, canalizare menajera in sistem centralizat in etapa finala, in sistem local in prima etapa. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid, electric, sau cu un alte sisteme de incalzire.

#### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al municipiului , terenul este intravilan, astfel: teren intravilan arabil.

Elemente ale cadrului natural :

Amplasamentul este situat in partea vestica a Depresiunii Sf.Gheorghe, subunitate a marelui ses depresionar al Tarii Bârsei. Formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona de sesuri aluviale si terasele de acumulare fluvio-lacustra, cu suprafata relativ plana, dezvoltate de-alungul Râului Olt.

Conditii ale zonarii seismice :

Din punct de vedere seismic, amplasamentul este incadrat in zona de macroseismicitate  $I=7_1$  pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani) . Din punct de vedere seismologic, zona are o structura geologica relativ nouă, formată din terenuri derormabile, de consolidare medie, valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este de  $a_g=0,20g$ , conform P100/2013 pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR=225$  de ani, valoarea perioadei de colț este de  $T_c=0,7s$  conform P100/2013

Clima :

Clima este temperat – continentală, caracterizandu-se prin nota de tranzitie intre clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental mai umedă și mai răcoroasă în zonele de munte, precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin frecvența mare a curenților de aer temperat – oceanic dinspre vest ( mai cu seama în sezonul cald ) și de patrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est ( mai ales în sezonul rece ). Temperatura medie anuală a aerului este de 7,6 grade Celsius, media lunii celei mai calde este de 17,9 grade Celsius în iulie, iar a lunii celei mai reci este de 4,8 grade Celsius, ianuarie. Cantitatea anuală de precipitații este de 600-700 mm/ an . Cele mai multe precipitații cad în luna iunie, cele mai puține în luna februarie. Direcția vânturilor dominante este nord și nord – est iarna, și sud – vest, vest , vara. Cu medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s. Reteaua hidrografică este formată de râul Olt.

## Geologia :

În succesiunea depozitelor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a depresiunii, spre suprafața terenului se află un complex litologic, dezvoltat predominant în facies detritic (pietris, bolovanis și nisip). În apropierea contactului cu versanții montani, în masa depozitelor groșiere se găsesc intercalate, la diferite nivele, lentile de terenuri coezive aflate în stare consistentă.

### Echiparea edilitară

#### Alimentarea cu apă potabilă

În zona amplasamentului studiat, există rețea de alimentare centralizată cu apă potabilă la care se poate realiza racordul.

#### Canalizare menajeră

În imediată apropiere a zonei studiate există sistem centralizat de canalizare menajeră astfel încât obiectivele propuse se vor racorda la acesta, pentru perioada tranzitorie până la finalizarea rețelei stradale, este permisă colectarea apelor uzate în bazine vidanjabile impermeabilizate.

#### Canalizarea pluvială

Apele provenite din precipitații sunt colectate în santuri și rigole și deversate în paraurile ce străbat localitatea. În zona studiată, canalizarea se poate rezolva prin rigole colectoare care se deversă în santul de pe marginea drumului local de acces, până la finalizarea rețelei pluviale stradale, unde se vor racorda.

#### Alimentarea cu energie termică

Gospodăriile individuale utilizează la încălzirea spațiilor sobe sau centrale, folosind combustibil solid.

#### Alimentarea cu energie electrică

Există în zona rețea de energie electrică, unele din loturile studiate sunt deja racordate la rețea.

#### Alimentarea cu gază naturală

În prezent există rețea de alimentare cu gaze naturale, condiții tehnice de realizare există, astfel, conducta magistrală de transport gaze naturale trece în imediată vecinătate a zonei studiate la care se poate racorda sistemul de distribuție prin post de reglare măsurare.

#### Gospodărire comună

Locuitorii din Municipiul Sfântu Gheorghe au contract cu T.E.G.A. Sf. Gheorghe pentru ridicarea și transportul gunoierului menajer din gospodăriile cetățenilor.

### **1.3. Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna ( PATJ ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe nr 6/1995 aprobata cu HCL nr 367/29.11.2018.
- PUZ existent 2/2009 aprobat cu HCL 295/14,10,2020.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția zonei**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se afla situat in zona nordica a Municipiului Sfantu Gheorghe, in dreapta fata de DN 12 catre Miercurea Ciuc , la Sud de Arena Sf. Gheorghe, intr-o zona rezidentiala dealtfel, cu locuinte individuale.

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Intreaga zona este influențată hotărâtor de situarea favorabila in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, relatia apropiata cu traseul DN 12, apropierea cartierului de centre comerciale.

#### **2.1.3. Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, zona acesta din municipiul Sfantu Gheorghe, are o situare care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale, oportunitati importante pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata.

### **2.2. Incadrare în localitate**

#### **2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se afla în intravilanul nereglementat a Municipiului Sf, Gheorghe.

#### **Vecinatati:**

- vest: limita intravilan
- est: limita intravilan
- sud: limita intravilan
- nord: strada Albert Almos



### **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.

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Sf Gheorghe. Suprafața totală de teren studiată conform cartilor funciare este de 24 107 mp, aflată în proprietatea privată a mai multor persoane fizice și domeniul public al Municipiului Sfantu Gheorghe. Din aceasta se va reglementa doar o suprafață de 5724,65 mp.

#### **2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții**

Realizarea studiului geotehnic s-a efectuat de către S.C.GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL, București, ing. Caragea Nicușor.

2.3.2.1. Amplasamentul studiat ce face obiectul studiului de față se află în Municipiul Sfantu Gheorghe, în intravilan, identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul în amplasamentul cercetat prezintă o suprafață aproximativ plană, la circa 524,40 m de la nivelul mării, este cultivat, cota fiind identică față de nivelul strazilor Gaal Sandor și Albert Almos. La est de amplasament se află cursul râului Olt.

#### **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  $T_c=0,7$  sec. Conform STAS 6054-77. Adâncimea de îngheț este 1,00 m-1,10 conform STAS 6054-85.

#### **2.3.2.4. Date geologice**

În succesiunea depozitelor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a depresiunii, spre suprafața terenului se află un complex litologic, dezvoltat predominant în facies detritic (pietris, bolovanis și nisip). În apropierea contactului cu versanții montani, în masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele, lentile de terenuri coezive aflate în stare consistentă.

#### **2.3.2.5. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic zonei**

În apropierea rețelelor hidrografice pânzele de apă subterană sunt în strânsă legătură cu acestea influențându-se reciproc. În zona securilor aluviale și teraselor dezvoltate de-a lungul râului Olt, panza freatică cantonată în depozite masive de nisip și pietris se află la mici adâncimi, apropiindu-se după perioade de exces de umiditate de suprafața terenului.

#### **2.3.2.6. Date geotehnice**

Pentru identificarea stratificației s-a efectuat o cartare geologică a zonei.

Totodată s-au studiat sondajele executate în zonă la alte lucrări.

Stratificația terenului pusă în evidență:

Stratificația terenului din zonă este alcătuită din următoarele strate :

Sub patul de sol vegetal, de 0,6 m grosime a fost întâlnită o succesiune de terenuri coezive, praf argilos, nisipos și argilă prăfoasă, de diferite culori cafenii, negru, cenușiu, aflate în stare consistentă sau vartoasă, cu grad de umiditate variabil. În masa lentilei de praf argilos nisipos, au fost întâlnite intercalate rare fragmente de pietris.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru prafuri consistente sunt următoarele: greutatea volumetrică ( $\gamma$ )  $1,95 \text{ g/cm}^3$ , unghiul de frecare internă,  $(\phi)^{24^\circ}$ , coeziunea ( $c$ ) =  $10 \text{ kPa}$ . Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară  $E$  sunt cuprinse între  $11000$  și  $14000 \text{ kPa}$  (terenuri cu compresibilitate medie)

În continuare, de la adâncimea de  $2,30 \text{ m}$  față de cota terenului a fost întâlnit strat de nisip prafos, de culoare cenușie, cu indusare medie.

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

Forajele executate au întâlnit nivelul ei la  $2,30 \text{ m}$  adâncime, față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent nivelului ei crescând de regula după perioade cu exces de umiditate, cu  $0,50\text{--}0,60 \text{ m}$ .

#### 2.3.2.8. Încadrarea obiectivului în "Zone de risc"

Cutremure de pământ (grade MSK)- VII

Inundații — slabe pe torenți

Alunecări de teren- datorită înclinărilor mici a terenului, nu sunt favorabile declanșării ale unor fenomene fizico-geologice, de amploare.

#### 2.3.2.9. Concluzii și recomandări

Condiții hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor adânci în zonă. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare — sistem cuvă.

În cazul în care se va construi subsol se recomandă ca "în zona cu subsol talpa fundațiilor să nu depășească adâncimea de  $-1,50 \text{ m}$  față de cota terenului natural. În acest caz pentru  $D_f = 0,50 \text{ m}$  (zonă subsol), presiunea convențională =  $166 \text{ kPa}$ . Conform normelor de proiectare în vigoare (NP 074 — 2014), fundațiile trebuie să fie încastrate minim  $50 \text{ cm}$  față de cota inferioară a pardoselii subsolului. La elementele constructiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

Recomandări pentru executia săpăturilor fi încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare.

Săpături cu pereți verticali nesprîjiniți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la  $1,25 \text{ m}$  (OC 69-88).

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din praf argilos nisipos, cafeniu, consistent, cu rar pietris, începând de la adâncimea de  $1,20 \text{ m}$  față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Pentru terenul de amplasament este elaborat, un studiu geotehnic.

## 2.4. Circulația

### 2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Terenul este situat adiacent la un drum local de acces strada Albert Almos si Gaal Sandor, nemodernizat in momentul de fata. Se invecineaza cu intravilanul reglementat al Municipiului Sfântu Gheorghe pe laturile nord, sud, est si vest. Terenul are o constructie autorizata, in rest este liber de constructii si amenajari. Este notat in cartile funciare :

Bogdan Botond conform extras CF 41497 (1351 mp), Bogdan Beata CF nr.41498 (1307 mp) , Illes Tibor si Illes Zsuzsanna cf 41613 (815 mp), Bogdan Beata cf 27270 (290 mp), Hunyadi Imre si Hunyadi Olga, cf 40136 ( 1900 mp), Antal Barna si Antal Eموke cf 37757 (2000 mp), Nagy Eszter CF 25097 (2422 mp) , anexate si drum Domeniul Public al Primariei Mun.Sf Gheorghe cf -26597 (14022 mp). Total 24107 mp

În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din str. Gaal Sandor care este o stradă de categoria a III-a, cu două benzi de circulație, nemodernizata, doar pietris si prezinta o latime ce va permite trotuare pe ambele părți.

Drumul va fi deviat de pe traseul existent, care nu era drept, deasemenea drumul ce leaga strada Gaal Sandor de str, Albert Almos va fi mutat de la locul lui pentru a crea o fluenta si pentru a se putea prelungi catre strada Izvorului, daca situatia o va cere, in viitor.

2.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia se realizeaza de pe strada Izvorului, de unde se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, traficul este foarte redus.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

### **2.5.1. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Pe teren exista o constructie autorizata in rest nu exista nici un fel de constructii sau amenajari importante. Gradul de ocupare al zonelor apropiate din intravilan este relativ redus, cu un POT de maxim 35 %. In vecinatatea imediata exista constructii de locuinte in regim parte sau parter cu mansarda.

### **2.5.2 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata de 5724,65 mp, din totalul de 24107 mp aflat pe extrasele de carte funciara. In zonele apropiate sunt case de locuit in intravilan, compuse din locuinte si anexe gospodaresti.

### **2.5.3 Relationari intre functiuni :**

Zona studiata se gaseste la limita intravilanului, in partea de nord a municipiului. Avand in vedere apropierea imediata de intravilan, se pune problema relationarii intre functiuni. Dat fiind ca functiunile existente in zona sunt preponderent rezidentiale, programul propus se integreaza perfect situatiei existente in momentul de fata.

### **2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit :**

Construcțiile din apropiere ( intravilan) sunt locuinte de tip urban in mare majoritate, starea lor este noua, unele inca in constructie.

#### 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Zona nu este supratraversata de culoare tehnice. Este posibila alimentarea cu energie electrica prin racord la rețeaua existenta in zona, se poate realiza racordul la rețea centralizata de apa potabila, se poate racorda zona la rețea de canalizare menajera. Utilitatile inexistente se pot asigura numai in sistem local, in etapa imediata. In etapele urmatoare, obiectivele se vor racorda la rețele centralizate.

#### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola si de vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie. La nord de limita rezidentiala in schimb, in vecinatatea Arenei Sfantu Gheorghe se afla spatii verzi.

#### 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Terenul nu este expus la risc de inundare. Raul Olt se afla la est de amplasament, dar este protejat cu dig, iar distanta este destul de mare.

Bilant teritorial – situatia existenta conform cartilor funciare din Certificatul de urbanism:

Nr. CF	Categoria de folosinta existenta	Regimul economic	Constructii (mp)	Suprafata Totala cf, CF (mp)	Din care suprafata STUDIATA IN PUZUL ACTUAL
27270	arabil intravilan	intravilan	-	290	42,00
40136	curti constructii	intravilan	348	1900	7,43
37757	arabil intravilan	intravilan	-	2000	7,74
26597	drum intravilan	intravilan	-	14022	2193,12
25097	arabil intravilan	intravilan	-	2422	1,36
41498	arabil intravilan	intravilan	-	1307	1307,00
41497	arabil intravilan	intravilan	-	1351	1351,00
41613	arabil intravilan	intravilan	-	815	815,00
TOTAL			348	24107	5724,65

procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,03 %
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,003

## 2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )

In zona studiata exista rețea de distributie a energiei electrice la limita zonei de intravilan reglementat, unele loturi sunt déjà racordate . Se poate utiliza, in completare, producerea de energie electrica cu panouri fotovoltaice amplasate pe acoperisurile constructiilor. Se poate realiza racord la

sistem de alimentare cu apa centralizat si canalizarea menajera se va rezolva in prima etapa local, in etapa urmatoare prin racord la sistem centralizat. Incalzirea se va realiza local cu sobe sau centrale pe combustibili solizi sau electric.

#### 2.6.2. Principalele disfunctionalitati :

Nu e cazul.

### **2.7 Probleme de mediu:**

#### 2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de situare, de cadrul natural si cel construit existent la distanta, urmarindu-se o compozitie coerenta, ordonata si controlata, prin aliniamente si retrageri, dar organic adaptata anturajului natural si mediului construit din zona. De asemenea, configurarea ansamblului are in vedere constrangerile terenului . Se doreste fluidizarea traficului, motiv pentru care se va prevedea posibilitatea extinderii drumului ce uneste strada Albert Almos cu strada Gaal Sandor, catre sud.

#### 2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Terenul este expus vanturilor care bat dinspre nord-est spre sud-vest ( Nemira ), dar este expus si celor care bat din directia nord – vest spre sud – est. La orientarea constructiilor se va tine cont de aceste considerente Riscul seismic exista, dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Terenul nu este expus la inundatii.

#### 2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatari antropice corecte.

#### 2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Terenul nu se afla in arie natura 2000 protejata.

#### 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Pe amplasament in sine, nu exista dotari turistice. Zona in care se afla terenul nu are un puternic potential turistic si balnear.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului sunt cele care sustin dezvoltarea municipiului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale. Investitia

propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi dar este de natura sa ocupe si sa fixeze forta de munca locala.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe , proiectul va fi expus pentru a fi consultat de publicul interesat. Eventualele observatii se vor depune si la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 .

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

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

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

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului, intocmit de ing. Loricz Jozsef, topograf autorizat.

Studiul geotehnic al terenului de amplasament este elaborate de SC GEOMONT SRL -Brasov.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G..**

Conform documentatiilor de urbanism aprobate terenul este in intravilan, fara reglementari.

#### **3.3. Valorificarea Cadrului Natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere preservarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens investitorul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei insoriri maxime si a unei expunerii eficiente.

#### **3.4. Modernizarea Circulației**

Organizarea circulatiei in zona studiata presupune realizarea unui acces corespunzator la incinta reglementata ( modernizarea geometriei, infrastructurii su suprastructurii ). Se va asigura obligatoriu posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, altele, prin grija proprietarilor. Nu se admite stationarea vehiculelor in spatiul public

Conform temei principale a prezentei documentatii, traseul drumului ce leaga strazile GAAl Sandor si Albert Almos va fi deviat, astfel ca acesta sa fie mai fluid, sa nu strapunga loturile de locuinte. De asemenea se va indrepta si directia strazii Gaal Sandor, care momentan prezinta o deviere. Se va prevedea posibilitatea prelungirii drumului de legatura catre str, Izvorului, daca situatia o va cere pe viitor. Acesta modificare a traseului afecteaza in mica masura laturile posterioare ale loturilor cu deschidere pe DN 12, s-anume CF-urile 40316, CF 37757, Cf 25097, CF 27270.

Profilul stradal nu se va modifica, este cel preluat din PUZ nr 2/2009, aprobat.

### **3.5. Zonificare Funcțională - Reglementări, Bilanț Teritorial, Indici Urbanistici**

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei zone de locuințe ( funcțiuni de habitat ).

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, se vor utiliza cu precădere materiale locale.

Spațiile libere vor fi amenajate ca spații verzi. Compoziția urbanistică a ținut cont de orientare, însoțire și condițiile oferite de terenul de amplasament, de protecție față de vânturile dominante prin amplasare și orientare, de constrângerile de teren existente. Se vor planta pe amplasament cât mai mulți arbori cu rădăcini adânci și vegetație bogată, cu rol de fixare a solului și de paravan anti-vânt și în calea curenților de aer. Construcțiile și toate amenajările vor avea acces auto și pietonal direct.

#### **3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ , FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE**

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

- sistematizarea terenului cu modificarea traseului drumului existent
- zona alocată construcțiilor

##### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general:**

- Funcțiune principală:
- Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.
- Funcțiuni complementare:

##### Funcțiuni complementare admise

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora
- zone verzi amenajate , piscine, pergole

##### Funcțiuni admise cu conditionari

- Sedii administrative nepoluante a unor birouri sau firme
- locuințe de serviciu cu o amprentă la sol de max. 150 mp

##### Funcțiuni interzise:

funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu  
lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **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 pentru realizarea zonei rezidențiale, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiilor propuse, în interiorul parcelelor.

### ***Aliniamentul***

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

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

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 2,50 m față de aliniament;

- fac excepție anexele cu caracter utilitar sau împrejuririle, care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

-retragere fata de limitele laterale : se respecta distantele din Codul Civil. (0,60 m fara deschidere si 2,00 cu deschideri)

-retragere fata de limita posterioara : 2,00 m

In cazul dezmembrarii loturilor existente, prevederile de mai sus vor fi valabile si loturilor nou create.

### **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.

#### ***Accese pietonale***

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, 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;

- 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.

### **3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

#### **Inalțimi maxime:**

Construcții principale: H maxim la cornisa 5,80 m și 10 m la coama

Anexe: H maxim la cornisa 3,00 m și 6,00 m la coama

#### **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. Suprafețele edificabile vor fi amplasate la minim 2 m de limita proprietății, în cazul în care au deschideri, și 0,60 în cazul când nu au, în afara acestora nefiind permise construcții. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile în terasă sau sarpantă.

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

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 edilitare:



- se vor poziționa cât mai discret

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

**Parcaje**  
Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarea se asigură în incinta proprie.

#### **Staționarea autovehiculelor**

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

#### **Spații verzi**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, carosabil, vor fi amenajate ca spații verzi, înierbate, geadini sau livezi.

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

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

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

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 35% din suprafața totală a lotului.

#### **Împrejurimi și porți de acces**

Împrejurimile către spațiile publice (domeniul public) vor fi transparente sau translucide

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

În baza amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici de ocupare și utilizare a terenului:

### **Bilant teritorial – situația propusă**

#### Bilant teritorial comparativ conform extraselor de carte funciara

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil în intravilan	8185	33,95	0	0
Drum	14022	58,17	14011,77	58,12
Curți construcții intravilan	1900	7,88	10095,23	41,88
<b>Total</b>	<b>24107</b>	<b>100</b>	<b>24107</b>	<b>100</b>

#### Bilant teritorial comparativ conform zonei reglementate

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil în intravilan	3524,1	61,56	0	0
Drum	2193,12	38,31	2241,42	39,15
Curți construcții intravilan	7,43	0,13	3483,23	60,85
<b>Total</b>	<b>5724,65</b>	<b>100</b>	<b>5724,65</b>	<b>100</b>

### **Bilant teritorial zona aferentă locuinței:**

Destinatia terenului		propus	
		mp	%
Constructii	max	2003,63	35
Zone verzi	min	2003,63	35
Circulatii platforma	max	1717,39	30
<b>TOTAL</b>		<b>5724,65</b>	<b>100</b>

### **Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00%**

**Coeфициent de ocupare a terenului CUT maxim = 1,05**

## **3.6. Dezvoltarea Echiparii Edilitare**

### 3.6.1. Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la sistem centralizat de distributie a apei potabile.

### 3.6.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana spre bazine vidanjabile impermeabilizate in prima etapa, in etapa finala acestea se vor racorda la sistemul centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

### 3.6.3. Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta prin rigole deschise si se vor conduce spre spatiile verzi si spre traseele drumurilor publice. Apele pluviale vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare corespunzatoare.

### 3.6.4. Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite cu centrale termice proprii, cu combustibil solid sau cu curent electric. Se pot identifica si alte sisteme ecologice pentru asigurarea in sistem local a agentului termic necesar incalzirii spatiilor interioare si prepararii apei calde menajere.

### 3.6.5. Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua existenta in zona pe baza de proiect de specialitate si cu acordul detinatorului de retele si furnizorului de energie, sau se pot amplasa panouri fotovoltaice si generatoare care sa asigure necesarul de energie electrica, in prima etapa.

### 3.6.6. Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Calnic, pe baza avizelor solicitate de investitor de la detinatorii retelelor Tc existente. Sistemele de comunicatii de telefonie mobila au acoperire de retea in zona vizata.

Se vor asigura racordurile necesare la sisteme de comunicatii electronice, conform prevederilor legale.

#### 3.6.7. Gospodarie comunală :

Vor rezulta din activitatea zonei numai deseuri menajere. Materialele re folosibile, PET-uri si materiale plastice, textile, hartie, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarilor. Deseul menajer va fi colectat containerizat si se va ridica saptamanal de societatea care presteaza acest serviciu la nivelul Municipiului Sf Gheorghe sau un al prestator de servicii similare.

### 3.7. Protectia Mediului :

Zona studiata se afla in afara Ariei Natura 2000 protejate. Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate nu este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o zona de locuit cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, precum si la implementarea unor tehnologii corecte in exploatare, in colectarea, manipularea, transportul deseurilor rezultate.

#### 3.7.1. Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul loturilor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, impotriva inzapezirii, vor avea rol de fixare a solului si rol decorativ. Loturile vor avea zone de curte, de gradina de zarzavat si de livada.

#### 3.7.2. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema refacerii peisagistice si nici a reabilitarii urbane, evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari. Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati acum. Proiectul de fata propune realizarea unei incinte care se inscrie in functiunile compatibile cu cele existente in zona.

### 3.8 Obiective De Utilitate Publica :

In dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar si realizarea sistemului de circulatii – zona accesului si caile interioare.

Costurile legate de implementarea investitiei Toate costurile referitoare la implementarea investitiei, inclusiv extinderile de retele de utilitati si bransamentele la retele existente vor fi suportate de catre beneficiarul investitiei respective de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe pentru cele de pe domeniul public.

### 3.8.1 Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Locuinte
- Anexe gospodaresti
- spatii verzi amenajate
- imprejmui
- circulatii carosabile si pietonale

### 3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este in proprietate privata. Drumurile sunt publice, in administrarea primariei locale.

### 3.8.3. Circulatia terenurilor

Incinta va ramane in proprietate privata. Terenul studiat se afla in proprietate privata si domeniu public.

Schimburile de teren in urma modificarii traseului drumului se vor rezolva echitabil pentru toate partile implicate.

### 4.Obiective de utilitate publica

In dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar si realizarea sistemului de circulatii – zona accesului si caile interioare.

#### Costurile legate de implementarea investitiei

Toate costurile referitoare la implementarea investitiei, inclusiv extinderile de retele de utilitati și bransamentele la retele existente vor fi suportate de către beneficiarul investitiei, iar realizarea circulatiei aflata in domeniul public prin finantarea in cadrul programelor de investitii din cadrul primariei.

#### Prezentarea consecintelor economice si sociale :

Nefiind o unitate generatoare de venituri ea nu va aduce cu sine crearea în mod direct de noi locuri de munca doar idirect , pe perioada derularii investitiilor, și implicit va contribui la creșterea nivelului de trai din oraș.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Prin lucrarea de fata se propune reglementarea zonei, respectiv:

- se prevede accesul auto si pietonal in incinta , modificarea traseului drumului.
- se stabilesc functiunile permise in incinta zonei studiate
- se stabileste regimul de inaltime si tipul materialelor de constructii admise pentru constructii
- se stabilesc valorile maxime admise pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- se indica masurile de protectie a mediului, siguranta contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii, autorizarii si executiei investitiilor din zona .
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unor ,proiecte care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei.
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse

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 va realiza proiectul tehnic și documentația pentru obținerea a autorizației de construire pentru obiectivul propus cu respectarea reglementărilor prevăzute în planul urbanistic zonal și regulamentul aferent al acestuia.
- construcțiile vor fi realizate pe baza autorizației de construcție

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.

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Mun. Sf. Gheorghe

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Mun. Sf. Gheorghe, după care, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru realizarea investiției, beneficiarul va face demersurile necesare în continuare, conform legii.

c. arh. Szaraz Stefania Gabriela

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispoziții generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU ( permisiuni și restricții ) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legală a elaborării :**

La baza elaborării PUZ și a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizările ulterioare.

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicată în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o nouă numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

### **4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )
- constructiile subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- constructiile subterane si supraterane vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea in cadrul incintei, retrageri, vecinatati, precum si prevederile regulamentului general de urbanism.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.



- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

**Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.**

Se vor respecta retragerile fata de limitele parcelei. Conform plansei de reglementari

#### **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor la toate constructiile si amenajarile.
- Accesul autovehiculelor la toate obiectivele propuse
- Accesul pietonal la toate obiectivele propuse

#### **8.Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

#### **9.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :**

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de amenajari speciale, rolul acestora este si functional si estetic, sub forma de zone verzi de protectie si decorative. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Se pot realiza imprejmuiri transparente si semitransparente din materiale locale nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 2,00 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice.

### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, cu functiune de locuinte.

#### IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L – locuire ; C – cai de comunicatie ; SP – spatii plantate ,TE – echipare edilitara

#### V. Zone functionale :

##### - ZONA FUNCTIONALA UNICA - ZONA LOCUINTE STR ALBERT ALMOS, GAAL SANDOR

Suprafata reglementata pentru urmatoarele carti funciare **CF 41613, CF 41498, CF 41497 , CF 26565**

subzone functionale : L , C, TE, SP.

##### SUBZONA LOCUINTE :

Subzone functionale	L, C, SP, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Privata si publica
Funciunea dominanta	Locuire ( rezidentiala ) :
Funciuni complementare	Anexe gospodaresti, functiuni comerciale pana la 200 mp, birouri, ateliere de bricolaj, garaje, depozite de materiale industriale marunte, tehnico – edilitare.
Funciuni permise fara conditii	Funciuni compatibile cu habitatul : functiuni complementare
Funciuni permise cu conditii	Servicii comerciale tip ABC, servicii de birou, servicii conexe acestora
Funciuni interzise	Alte functiuni decat cea dominanta si cele permise, functiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
Orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a camerelor de locuit si a teraselor, orientarea est sau vest a bucatariilor si bailor, orientarea nord a debaralelor, camarilor si depozitelor. Se recomanda orientarea sud si vest a teraselor
Caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism Parcare : pe loturi.
Spatiile verzi, perdele de protectie	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin 35%. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic, gazon, spatii plantate pomi fructiferi, etc.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, finisaje decente, culori pastelate, neagresive

Regim maxim de inaltime	P+M cu sau fra subsol ; h maxim cornisa = 5,80 m de la cota 0; h maxim coama 10,00 m de la cota 0.00
P.O.T. maxim	35,00 %
C.U.T. maxim	1,05

c. arh. Szaraz Stefania Gabriela