



SC CAD PROJECT SRL

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 33089 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. 0744307852 , e-mail : nemeth52@gmail.com
RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	<u>PUZ</u> BLOC DE LOCUINTE STR. UMBREI ,STR. V.GOLDIS MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	9 /2021
Beneficiar de investiție	SC BAUTUR SRL	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
Data elaborării proiectului	Decembrie 2021	
Modificări efectuate		

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PUZ BLOC DE LOCUINTE**
STR. UMBREI,STR.V.GOLDIS SF.GHEORGHE

Beneficiar : **SC BAUTUR SRL , Sf.Gheorghe**

Proiectant general : **S.C. CAD PROJECT SRL SF. GHEORGHE**

Data elaborarii : **Noiembrie 2021 , proiect 9/2021**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal BLOC DE LOCUINTE STR. UMBREI , STR.V.GOLDIS " din Municipiul Sfantu Gheorghe , consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice, necesare **realizarii unei sistematizari si amenajari urbanistice in vederea realizarii unui bloc de locuinte cu acces din doua directii : din str. Umbrei si din str.Vasile Godis.**

Zona propusa pentru PUZ in suprafata totala de 1.998 mp. este situata in partea centrala a Municipiului Sf.Gheorghe , intre str. Umbrei la est si str. V.Goldis la west.

*Terenul se afla in proprietatea **SC BAUTUR SRL** , CF 41396. Terenul face parte din zona sistematizata prin PUG Sf. Gheorghe UTR 14-zLM.*

Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de curti constructii intravilan, fara constructii sau amenajari existente.**

Planul urbanistic zonal stabileste suprafata construita, desfasurata , sistemul rutier interior zonei sistematizate si aliniamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

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

- respectarea prevederilor si conditiilor urbanistice impuse prin Avizul de Oportunitate PUZ nr.6 / 15.07.2021

- realizarea unui ansamblu de locuinte monobloc, fara delimitari parcelare, cu asigurarea unor fronturi de locuinte atat spre str. Umbrei cat si spre str. V.Goldis , in corelare cu regimul de inaltime al cladirilor existente , foarte diferit pe cele doua strazi , de la P+1+M la P+4 pe str. Umbrei si P+10 pe str. V.Goldis

- asigurarea a doua accese pietonale separate, distincte, atat din str. Umbrei cat si din str. V.Goldis

- acces carosabil numai din str. Umbrei, ptr. locuitorii blocurilor cat si pentru masinile de interventie

- realizarea unui numar de parcaje conform normelor in vigoare, asigurate exclusiv pe terenul proprietate SC BAUTUR SRL

- terenul liber se va amenaja ca teren verde de agrement ingrijit in comun de locuitorii ansamblului, in idea de a realiza un spatiu urban cu locuinte cu regim mediu de inaltime , aerisit, unitar, care sa faca trecerea de la etapa unor locuinte lotizate , catre un sistem de locuire modern caracteristic zonelor semicentrale urbane.

- realizarea POT maxim = 40%, avand in vedere ca se vor prevedea si spatii comerciale in cladirile propuse

- realizarea CUT maxim 1,65

- stabilirea unor aliniamente construibile

- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

- spre str. V.Goldis se va realiza o cladire cu fatada terasata P+3, fata de blocurile de locuinte existente de vis-vis , de pe latura westica a str. V.Goldis care sunt P+10.

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de ing.topograf Andrei Alexandru, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

Zonele limitrofe zonei efectiv sistematizate sunt cuprinse in intravilanul localitatii Sf.Gheorghe.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

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

- directia principala de dezvoltare ramine cea economica, acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului tertiar

- populatia viitoare a orasului este estimata a fi de circa 75.000 - 85.000 locuitori

- pentru necesitati teritoriale privind dezvoltarea de unitati de locuit noi, vor fi luate in considerare **terenurile disponibile din cadrul amplasamentelor existente**, in cadrul intravilanului existent in Municipiul Sf.Gheorghe.

- fata de situatia existenta si necesitatile orasului se propune a fi intocmite PUZ - uri si PUD - uri pentru diverse zone de interes ale localitatii

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (zona centrala), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , terenul si zona analizata se preteaza la realizarea de locuinte colective. Ca o disfunctionalitate majora a zonei studiate in PUZ este constituita de diferenta mare de nivel (cca. 10m) intre cele doua strazi paralele, care asigura accesul la cladirea propusa.

Cu privire la reglementarile propuse in cadrul PUG si preluate in preentul PUZ, privind organizarea zonei studiate, se prevad urmatoarele :

- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT*
- interdictie temporara de constructie pana la intocmire PUZ pentru zone care implica ocuparea terenurilor libere*
- se stabileste modul de utilizare a terenurilor*

2.2. INCADRAREA ZONEI SISTEMATIZATE IN LOCALITATE

a) Descrierea amplasamentului

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei este in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe , cu acces din str. V.Goldis si str. Umbrei ,din judetul Covasna, conform CF 41396 , are o suprafata de 1998 mp. si este in proprietatea SC SC BAUTUR SRL.

Terenul este in prezent liber de orice sarcina, fara constructii sau amenajari edilitare. Terenul beneficiaza de posibilitatea racordarii noilor constructii la retele edilitare centralizate si de curent electric.

Acces pietonal la terenul pe care se propune investitia se poate realiza atat din str. Umbrei cat si din str. V.Goldis , accesul carosabil se realizeaza din str. Umbrei.

Terenul nu se află într-o zonă de interes arheologic si nu exista în vecinătate zone sau clădiri aflate pe lista cu monumente istorice sau de arhitectură.

Folosința actuală: curti constructii.Terenul prezinta o denivelare majora de teren pe directia Est-West , cu o diferenta de nivel de cca. 10m , str. V.Goldis fiind situata la cota 552.15 , iar str. Umbrei la cota 542.49 , cote raportate la Marea Neagra.

b) Topografia

- relații cu zone învecinate, accesuri existente și căi de acces posibile

Zona amplasamentului este situata in partea semi-centrala a Municipiului Sf.Gheorghe , intre str. V.Goldis la West si str. Umbrei la Est.

In zona invecinata amplasamentului exista cladiri de locuit cu regim mic da inaltime si blocuri de locuinte P+4.la est pe str. Umbrei, si chiar P+10 la West de str. V.Goldis.

Accesele la cele doua blocuri se va face astfel :

- din str. V.Goldis : acces pietonal curent si **temporar acces auto masini de interventie in caz de necesitate, peste spatiul verde amenajat din fata cladirii pentru a ajunge in proximitatea noilor cladiri**

- din str. Umbrei : acces pietonal curent si acces auto la parcajele din incinta si din subsol , precum si accesul curent al masinilor de interventie , prin circuit sens unic

- orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite.

Cldirea propusa va fi de tip terasat , cu regim de inaltime P+1-2 spre str. Umbrei si P+3 (de la cota trotuar acces) spre str. V.Goldis , cu subsol ,demisol, parter si 3 niveluri in partea Westica a blocului , spre V.Goldis.

Cladirea va avea o volumetrie in forma compacta , oferind o orientare favorabila Est,Sud si West pentru toate apartamentele blocului, asigurand procentul de insorire conform normelor sanitare.

Prin realizarea studiului de insorire se demonstreaza ca noua cladire propusa, prin volumetrie si regim de inaltime, nu produce o umbrire semnificativa asupra cladirilor existente adiacente amplasamentului studiat, asigurand timpii de insorire a camerelor de locuit ale acestor cladiri conf. normelor sanitare.

- ***surse de poluare existente în zonă:*** in zona nu exista surse de poluare

- ***rețele edilitare în amplasament*** care ar necesita relocare/protejare:

- pe amplasament nu exista rețele edilitare care ar necesita dezafectari sau relocari.

- ***posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice*** pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

- in zona studiata si in vecinatatea amplasamentului , nu exista monumente istorice de arhitectura sau zone protejate care ar putea crea conditionari specifice

- ***terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare,*** ordine publică și siguranță națională:

- in zona studiata si in vecinatatea amplasamentului , nu exista institutii care sa faca parte din sistemul de aparare, ordine publica si siguranta nationala care ar putea crea conditionari specifice

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în estul **Transilvaniei**, într-o zonă de **relief** de depresiune montană (Depresiunea Sfântu Gheorghe ocupând partea de nord a Depresiunii Brașov), din Carpații Orientali. Munții aflați în apropiere sunt Munții Baraolt, Munții Bodoc, Munții Brețcu, Munții Buzău, Munții Întorsurii, Munții Nemira și Munții Vrancei.

Altitudinea medie la care se află orașul este de 560 m înălțime. **Clima din Municipiul Sfântu Gheorghe** este temperat-continentală rece cu diferențe mari de temperatură între vară și iarnă, aici înregistrându-se printre cele mai scăzute temperaturi din România pe timp de iarnă.

Verile sunt călduroase și iernile geroase, iar temperatura medie anuală este de 7-8° C. **Municipiul Sfântu Gheorghe** este traversat de râul Olt, unul dintre cele mai importante **râuri** din țară, pe teritoriul orașului fiind și două **lacuri** mici în zona străzii Locotenent Păiuș David. Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

2.3.1. Analiza geotehnica

Perimetrul se situează în zona sud vestică a Municipiului Sf. Gheorghe, la rama Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare se află în zona de contact a depozitelor neogene (pleistocen superioare și holocene) cu cele cretacice din rama bazinului Țării Bârsei.

Terenul este delimitat spre nord vest cu strada Vasile Goldiș, la sud est cu strada Umbrei, la nord est și sud vest cu proprietate particulară.

Terenul de fundare este alcătuit din depozite deluviale proluviale.

Cercetarea geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare este o înclinare cu cca. 18-20 % dinspre nord vest spre sud est și nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile.

Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

Terenul de fundare se află în zona de contact a depozitelor neogene (pleistocen superioare și holocene) cu cele cretacice din rama bazinului Țării Bârsei.

În urma analizei datelor geologo – tehnice preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Orizonturile acvifere din perimetru nu se pot paraleliza pe distanțe mari, se constată variații în caracterul chimic al apelor. Nu s-a prelevat probă de apă pentru analizele chimice.

Riscul de atac chimic: apa subterană din zonă nu prezintă agresivitate asupra betoanelor.

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

În forajul FG-1 a fost interceptat un sistem de drenaj și au fost identificate infiltrații de apă la adâncimea de -6,00 m.

Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate se pot avea în vedere fundații directe (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub zidurietc.).

Pentru calculul fundațiilor valorile **Pconv** au fost prezentate pe fișele forajelor anexate.

În timpul lucrărilor de construcție se vor lua măsuri pentru colectarea și dirijarea apelor meteorice din zona de construcție.

Definitivarea săpăturilor pentru fundații se va realiza pe măsura asigurării condițiilor de turnare a betonului, înainte de turnarea betonului culcușul să fie curățat și compactat.

date privind zonarea seismică:

- clasa de importanta : III , conf. P100-1/2006
- categoria de importanta : C, conf. HG 766/97
- presiune dinamica vant zona A. , Conform CR 1-1-3 "Incarcari date de zapada":
- Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0,20 g$ conf. P100-1/2013
- Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. conf. P100-1/2013

Pentru calculul fundațiilor valorile presiunii convenționale (P_{conv} , în kPa) au fost prezentate pe fișele forajelor anexate. Pentru lățimea reală a tălpii și adâncimea de fundare aleasă, corecțiile de rigoare se vor aplica conform NP 112-14. Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f = 1,10m$ (considerată de la suprafața terenului natural) se calculează cu formula: $P_{conv} = P'_{conv} + C_B + C_D$, kPa, în care P'_{conv} reprezintă valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va respecta condiția: $P_{ef} \leq$

Pconv - pentru încărcări centrice; Pef fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din grupa fundamentală.

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în Normativul cu indicativ C 169 – 1988. În cazul pământurilor necoezive pentru săpături cu pereți verticali normativul se prevede adâncimea maximă de 0.75 m, pentru pământuri cu coeziune mare până 2.00 m. Având în vedere prezența până la adâncimea de cca 1.10 m a stratului de nisip prăfos (pământ necoeziv), pe acest interval se recomandă executarea taluzată a săpăturii, sub care în terenul argilos se poate săpa cu pereți verticali până la adâncimea de 2 m.

În excavație terenul de fundare va fi protejat de uscare excesivă sau de precipitații. În cazul înmuierii datorită precipitațiilor, se recomandă îndepărtarea orizontului înmuiat.

Cu lucrarea de săpătură a fundației se va opri cu cca 20 cm deasupra cotei proiectate cu scopul prevenirii modificării proprietăților terenului de fundare față de cele naturale. Acest strat de 20 cm va fi îndepărtat numai în ziua în care se toarnă betonul fundației.

Adâncimea de îngheț în zonă conform STAS 6054-77 este 110 cm.

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

Incadrarea formațiunilor în categorii după modul de comportare la săpat, conform indicatorului "Ts – 1981", este prezentată pe fișele forajelor.

2.4. ANALIZA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zona se desfășoară la Est de amplasament pe str. Umbrei, din care se va asigura accesul pietonal și carosabil în incintă (inclusiv mașini de intervenție) și din str. V. Goldis la West, din care se va asigura numai accesul pietonal la clădirea propusă, și în caz de necesitate și accesul mașinilor de intervenție prin spațiul verde liber, neconstruit din fața clădirii. În afara zonei studiate funcționează o rețea densă de sisteme de circulație, specifică zonei urbane centrale a municipiului Sf. Gheorghe.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ.

În zona amplasamentului, la west de str. Umbrei, la nord și sud de amplasament, există 7 clădiri individuale cu regim de înălțime P+1+M, amplasate pe loturi de teren individuale. Pe partea estică a str. Umbrei se află blocuri de locuit cu regim de înălțime P+4.

Pe partea vestică a str. V. Goldis există mai multe blocuri de locuit cu regim de înălțime P+10.

Terenul aferent care se sistematizează în prezentul PUZ, este liber de orice sarcină, fără construcții sau amenajări edilitare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ A ZONEI STUDIATE

2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

În zona studiată de prezentul PUZ există rețele de apă potabilă și canalizare menajeră amplasate pe str. Umbrei cât și pe str. V. Goldis, rețele la care se vor racorda noile obiective.

2.6.2. Canalizarea pluvială

În zona studiată de prezentul PUZ există rețele de canalizare menajeră amplasate pe str. Umbrei, rețele la care în prezent se racordează și nălaizarea pluvială a str. Umbrei.

Apele pluviale adunate de pe platforma carosabilă interioară a investiției, fiind considerate potențial poluate, se vor colecta prin rigole și guri de colectare pluvială și,

dupa epurare prin ministatie subterana de epurare hidrocarburi amplasata in incinta, se va deserva in reseaua de canalizare a str. Umbrei.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de alimentare cu energie electrica si telefonizare amplasate pe str. Umbrei cat si pe str. V.Goldis, retele la care se vor racorda noile obiective.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de gaze naturale amplasate pe str. Umbrei cat si pe str. V.Goldis, retele la care se vor racorda noile obiective.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In cadrul analizelor de evaluare a impactului asupra mediului a constructiilor incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism din PUZ, rezulta urmatoarele :

- cadrul natural existent al amplasamentului nu prezinta aspecte sau cerinte deosebite care sa fie influentate in raport cu cadrul construit propus
- prin realizarea noilor investitii propuse nu se evidentiaza riscuri naturale sau antropice fata de cadrul natural existent
- prin analiza propunerilor PUZ privind amplasarea cladirilor propuse, a traseelor retelelor edilitare propuse, a traseelor si sistemelor cailor de comunicatii rutiere , se constata ca nu exista riscuri de nici un fel fata de mediul construit existent
- in zona studiata PUZ pe o raza de 100m. fata de amplasament nu exista nici o cladire cu valoare de patrimoniu care ar necesita masuri de protectie.
- in zona studiata nu exista potential balnear si turistic care sa fie influentate de functionalitatea si constructiilor propuse prin PUZ.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI SI ANALIZE DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- denivelarea accentuata a terenului pe directia est-west
- **interdictia impusa de autoritatile locale de a avea acces carosabil si din str. V.Goldis la obiectiv, fapt care va crea dificultati in cazul in care va fi necesar accesul masinilor de interventie ISU**

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

- *asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de locuinte cu regim mic-mediu de inaltime*
- *posibilitatea de realizare la parter , cu acces din str. V.Goldis , de mici spatii comerciale conexe , cu activitati linistite (birouri) fara trafic greu*
- *amenajarea unei zone de protectie (zona verde) intre trotuar si frontul construit , atat spre str. Umbrei cat si spre str. V.Goldis*
- *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu indicatori urbanistici care sa se integreze in indicatorii urbanistici aprobati prin Avizul Studiu Oportunitate nr.6/15.07.2021:*
 - *P.O.T.maxim = 40%*
 - *C.U.T.maxim = 1,65*
- *realizarea accesului carosabil din str. Umbrei in incinta interioara a obiectivului precum si in subsolul cladirii din str. Umbrei , la cele 8 locuri de parcaje subterane*
- *asigurarea numarului de parcaje conf. normativelor in vigoare, exclusiv in incinta obiectivului*
- *rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ MODIFICATOR, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de locuinte si servicii precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a noilor constructii***

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

- incadrarea in indicatorii urbanistici maximali,specificati in Avizul de oportunitate
- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- cladiri de locuit si servicii , cu regim mediu P+2 ÷ 3 , de la cota trotuar
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in

zona

- asigurarea de parcaje in incinta SC BAUTUR SRL pentru locuitori si vizitatori

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Caracterul functional al zonei impune studiul atent al modului de amenajare a spatiilor ramase libere de constructii , cu accent pe asigurarea suprafetelor minime conf. normativelor in vigoare si amenajarea de spatii verzi si spatii plantate , cu zone verzi de protectie spre vecinatati, spre nord , sud si west.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caile de comunicatie

Proiectul privind organizarea circulatiei ,va respecte urmatoarele :

- Circulatii pietonale– platforme acces, trotuare : accese din str. Umbrei si din str. V.Goldis
- Zone verzi decorative si de protectie.
- Accese pentru vehicule si pentru acces masina de interventie ISU din str. Umbrei si ocazional accesul exclusiv al masinilor de interventie ISU din str. V.Goldis, prin spatiul verde liber din fata cladirii.

In incinta curtii interioare se vor proiecta :

- Protectie cu zona verde.
- Circulatii auto si parcaje autovehicule

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

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor) , STAS 10. 144/5 (Calculul capacitatii de circulatie a strazilor) , si STAS 10.144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi). Din punct de vedere al gabaritului s-au adoptat doua tipuri de sectiuni transversale, si anume :

Structura constructivă

12 cm pavaj vibropresate

20 cm strat de fundație din piatra sparta amestec optimal

5 cm strat de fundație din nisip

Geotextil tesut din PP min 200g/mp

25 cm fundație inferioară de blocaj din piatră brută

15 cm fundație inferioară din agregat natural amestec optim 0-63

Toate platformele carosabile vor fi bordurate cu borduri din b.a. de 25x20 cm , asezate pe o fundatie de deton de 30x15 cm.

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 % , atit pentru trotuare cit si pentru partea

carosabila. Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la separatorul de hidrocarburi.

Evacuarea apelor meteorice.

Evacuarea apelor se va rezolva prin colectarea apelor pluviale si deversarea in reseaua pluviala str. Umbrei, dupa epurare prin ministatia de hidrocarburi amplasata subteran in incinta BAUTUR.

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 %, atit pentru trotuare cit si pentru partea carosabila.

3.4.3. Sistemizare verticala

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

- realizarea unor lucrari de **consolidari mal si ziduri de sprijin** in zonele care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament
- racordarea sistemului rutier interior zonei propus la str. Umbrei, fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan , cit si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA REGLEMENTARI, BILANT SI INDICI URBANISTICI

INDICATORI URBANISTICI	PROPOS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	1.998	100%
arie construita MAXIMA – mp.	799	40%
arie desfasurata MAXIMA – mp.	3.300	CUT=1,2
regim de inaltime – m.	P+2 ~ P+3	fata de cota trotuar
inaltime maxima – m.	14,0m / 11,0m	inaltime la atic fata de cota trotuar amenajat
spatii verzi -mp.	405,2	20,2%
sistem carosabil in incinta – mp.	758,0	37,9%
trotuare pietonale	35,8	1,9%
POT MAXIM - %	40 %	
CUT MAXIM	1,65	

Zonificarea functionala

Funciunea dominantă a zonei sistematizate este cea de locuinte si spatii comerciale.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 1.998 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa :

- criteriul functiunii predominante (de locuinte) , si limitele de proprietate. S-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la Nord , si Sud de terenuri proprietate particulara, iar la Est de str. Umbrei si la West de str. V.Goldis

Pentru zona functionala s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva, pentru rezolvarea urmatoarelor deziderate urbanistice:

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- realizarea unor cladiri cu functiunea complexa de "locuinte colective si spatii comerciale ", care nu polueaza mediul , cu amenajarea la nivelul demisol -1 , spre str.

V.Goldis a unor suprafete comerciale de tip linistit - birouri,cabinete medicale,servicii cu activitati linistite fara trafic greu.

- cladiri cu regim mic de inaltime:P+2 si P+3,considerate de la cote trotuare amenajate

- realizarea accesului pietonal la cele doua cladiri se va face din doua directii , din str. V.Goldis si din str. Umbrei

- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarei constructii care se va realiza in zona studiata, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul incintei unitatii cu acces din str. Umbrei , atat ptr. locuitorii blocurilor cat si pentru masinile de interventie ISU

- Gradul de rezistenta la foc : II, risc de incendiu : mic

- aria construita maxima propusa : 799 mp.

- aria desfasurata maxima propusa : 3.300 mp.

- numar de niveluri , diferentiat pe cele 2 tronsoane , A si B , astfel:

- **tronson A** cu acces principal ptr. locatari din str. V.Goldis : subsol + demisol + parter + 3 etaje terasate ; la nivelul **demisol** cu acces direct din strada V.Goldis (fiind un nivel situat sub cota trotuarului) se propune spatiu comercial cu activitati fara aglomerari de persoane si care desfasoara activitati linistite (birouri,cabinet medical), fara trafic greu ; ptr. locuitori se va asigura si un acces secundar din curtea interioara

- **tronson B** cu acces principal ptr. locatari din str. Umbrei : subsol (garaje) , parter si 2 etaje terasate ; ptr. locuitori se va asigura si un acces secundar din curtea interioara ; accesul si iesirea masinilor in garajul subteran (8 autovehicule) se va asigura direct din str. Umbrei, cu asigurarea amplasarii rampelor in interiorul limitei de proprietate, fara a afecta circulatia pietonala pe trotuarul public (*autovehiculul care iese din garaj asteapta in interiorul proprietatii trecerea pietonilor pe trotuarul din fata iesirii din garaj*)

3.5.1. Regimul de inaltime

- inaltimea maxima a cladirii **la atic** si **numar de niveluri** :

- **tronson A** spre str. V.Goldis = max.14,00 m. la atic, masurata de la cota trotuar amenajate spre str. V.Goldis ; numar de niveluri :2 subsol + demisol + parter + 3 etaje terasate

- **tronson B** spre str. Umbrei = max.11,00 m. la atic, masurata de la cota trotuar amenajate spre str. Umbrei ; numar de niveluri :subsol garaj 8 auto + parter + 2 etaje terasate

3.5.2. Regimul de aliniere al constructiilor : retragere la 6m. fata de aliniamente pe str. Umbrei si V.Goldis

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

- regimul de inaltime al constructiilor propuse (obtinerea unor prospecte stradale corespunzatoare)

- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatii

- crearea unei suprafete libere (zona verde) in lungul strazilor carosabile, prin retragerea fronturilor construibile propuse (limita alinierii obligatorii)

- respectarea unor distante minime laterale - intre constructiile pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana

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

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor de amplasare a constructiilor fata de cladirile de pe loturile invecinate, **se va respecta limita de construibilitate conform plansei A-03 - REGLEMENTARI ALINIAMENTE**

3.5.3. Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

POT PROPUS = 40% ; CUT PROPUS = 1,65

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

3.6.1. Alimentarea cu apa rece

Cladire se va alimenta cu apa rece de retelele existente in str. Umbrei si str. V. Goldis. Conductele exterioare de apa rece vor fi din teava de PEID ϕ 32mm, PN10 si se va monta subteran, sub adancimea de inghet, in pat de nisip 10 cm, dedesubt si deasupra.

3.6.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere de la grupul sanitar vor fi evacuate din cladire in sistem gravitational, cu panta normala de 2% si vor fi conduse in retele de canalizare menajera din str. Umbrei. Conda va fi executata din teava PVC-KG SN4 ϕ 110mm

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de platformele pavate vor fi evacuate in sistem gravitational, cu panta normala de 1% si vor fi conduse in separatorul de hidrocarburi. Conducta va fi executata din teava PVC-KG SN4 ϕ 160mm. Din separatorul de hidrocarburi apa pluviala conventional curata se va deversa in reseaua pluviala din str. Umbrei

3.6.4. Alimentarea cu energie termica-alimentare cu gaz metan

In cadrul obiectivului de investii se propune realizarea unei centrale termice care va functiona cu gaz metan si va asigura agentul termic ptr. incalzire (calorifere) si apa calda menajera. Alimentarea cu gaz a centralei termice se va face din reseaua de gaz metan existenta in zona, prin intermediul unui post de reglare-masurare dedicat.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform aviz tehnic de racordare eliberat de IRE Sf.Gheorghe, si pe baza unei proiect tehnic avizat la SDEE centrul Sf. Gheorghe.

La limita de proprietate, pe domeniul privat ,se va amplasa un post de transformare

Alimentarea PT se va realiza din reseaua de distributie de 20kV existent in zona prin

Din tabloul de distributie de joasa tensiune al PT, prin cablul de tip ACYABY

3x95+50mm² se va alimenta tabloul electric general proiectat in blocul de locuinte.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor din Raportul analizei de evaluare a impactului asupra zonei studiate , rezulta ca prin realizarea amenajarilor si a investitiilor propuse in prezentul PUZ , nu sunt factori care ar putea sa creeze factori de poluare , atat din punct de vedere al emisiilor sau deversarilor, al riscurilor naturale sau depozitarea controlata a deseurilor. Pentru colectarea controlata a deseurilor se va realiza o platforma betonata ptr. depozitarea containerelor inchise platforma imprejmuita si racordata la alimentarea cu apa si canalizare menajera.

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de recuperare a terenurilor degradate sau consolidari de maluri.

Dupa realizarea cladirilor propuse si a platformelor carosabile, spatiile libere se vor amenaja ca spatii verzi . Pe perimetrul proprietatii spre Est,Sud si Nord , se vor executa plantatii de protectie .

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de valorificare a potentialului turistic sau balnear.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public:*
- *in interiorul incintelor UTR1 in proprietatea SC BAUTUR nu sunt obiective de utilitate publica*
- *intretinerea obiectivelor de utilitate publica cade in sarcina proprietarilor SC BAUTUR SRL*

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

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

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **1.181 mp.**
- suprafata teren apartinind domeniului privat : **1.181 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 mp.**

NOTA : terenurile ocupate de dotari , sistemul carosabil interior zonei , de trotuare si zone verzi amenajate sunt proprietate comuna cota parte a locuitorilor zonei ; administrarea si intretinerea / repararea acestor suprafete sau dotari , cade in sarcina locuitorilor zonei , care sunt proprietarii de drept ai acestor suprafete si amenajari.

4. CONCLUZII.

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

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

regulamentelor subzonelor

5. SARCINI IN CONTINUARE.

Avand in vedere ca la faza PUZ se stabilesc numai indicatorii urbanistici POT, CUT , regimul de inaltime, aliniamentele si aria edificabila pe parcela studiata, in fazele urmatoare de proiectare PTh si DTAC , in vederea obtinerii Avizului DSP , pe baza planurilor functionale ale blocului de locuinte si a studiilor de insorire, se va demonstra respectarea normelor sanitare si a conditiilor de insorire a incaperilor de locuit, conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

SEF DE PROIECT

arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif
membru al R.U.R.

Noiembrie 2021

REGULAMENT AFERENT P.U.Z. valabil ptr. UTR 1

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

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

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat. Teritoriul studiat se afla in intravilanul Municipiului Sf.Gheorghe, str.Umbrei,nr.15, CF 41396.

Prin acest P.U.Z se propune :

- stabilirea regimului de inaltime
- aliniamentele cladirilor propuse cu destinatie functionala de locuinte colective cu spatii comerciale
- indicatorii urbanistici POT si CUT maximalivalabili ptr.terenu in suprafata de 1.998 mp. in vederea amplasarii de constructii de locuinte colective.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Sistematizarea terenului existent (conform plansa A-02 „PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA „) in vederea autorizarii constructiilor se va realizeaza in conditiile R.L.U , si este prezentata in plansa A-03 „REGLEMENTARI „ din P.U.Z. (zona de locuinte).In zona studiata nu exista cladiri sau amenajari care sa influenteze realizarea sistematizarii si amenajarii teritoriului analizat.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata intra sub incidenta articolului din R.L.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin planșa A-03 REGLEMENTARI.

In incinta se vor realiza urmatoarele constructii :

- cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2 si P+3
- circulatii carosabile
- zone verzi ornamentale-amenajate si zone verzi perdele de protectie
- platforma colectare deseuri , imprejmuita cu zid h=2m, si racordata la alimentare cu apa si canalizare, cu acces facil al masinilor speciale de colectare.
- post transformare in interiorul incintei.

Se vor realiza urmatoarii indicatori urbanistici : P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim =1,65.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din rețeaua de circulație este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din str. Umbrei, reglementat de planșa A-03 REGLEMENTARI.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform R.L.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf. RLU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. RLU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la rețelele publice.

Indiferent de modul de finantare, rețelele de echipare edilitara pozate in interiorul proprietatii raman in proprietatea privata a SC BAUTUR SRL

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea rețelilor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni decat LOCUINTE, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma , dimensiunile si suprafata parcelei studiate sunt cuprinse in planșa A-02 SITUATIE EXISTENTA SI PROPRIETATI TEREN.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform planșei A-03 REGLEMENTARI – conf. R.L.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

III. ZONIFICAREA FUNTIONALA

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

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

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

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

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

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

3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - editare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

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

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de

urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5. Utilizari functionale permise

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

- locuinte colective
- dotari tehnice

- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii fara a produce factori de poluare.

6. Utilizari interzise

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

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

IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

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

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta
- axele geometrice ale principalelor drumuri proiectate

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

1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr. 1

INDICATORI URBANISTICI	PROPOS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	1.998	100%
arie construita MAXIMA – mp.	799	40%
arie desfasurata MAXIMA – mp.	3.300	CUT=1,2
regim de inaltime – m.	P+2 ~ P+3	fata de cota trotuar
inaltime maxima – m.	14,0m / 11,0m	inaltime la atic fata de cota trotuar amenajat

spatii verzi -mp.	405,2	20,2%
sistem carosabil in incinta – mp.	758,0	37,9%
trotuare pietonale	35,8	1,9%
POT MAXIM - %	40 %	
CUT MAXIM	1,65	

A. Date de recunoastere

- delimitat pe laturile Est si West de drumuri carosabile existente
- delimitat pe laturile Nord si Sud de proprietatayi particulare
- suprafata teren studiat PUZ = 1.998 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 1.998 mp.

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii de locuinte colective cu spatii comerciale
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura

C. Caracteristici ale parcelelor.

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

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

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri opace 50% ,din metal sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de locuinte, si functiuni complementare (inclusiv dotari tehnico edilitare) , care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

- Utilizari interzise :

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

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maximale „ **limita teren constructibil** „ marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele de proprietate ale parcelei se va face la o distanta de min. 2,0m. si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri, amplasat conform aliniamentelor indicate in planşa A-03

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna si mobilier urban in spatiile verzi amenajate cu conditia integrarii prin proiect unitar .

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se va asigura in interiorul parcelei cite un loc de parcare pentru fiecare apartament (la suprafata solului sau in garaj subteran) si suplimentar 20% locuri de parcare pentru vizitatori

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

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

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii. In mod practic, POT exprima cat la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere ocupate de sisteme carosabile, pietonale si suprefete plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 03 - : **POT = 40 %**

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

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT = 1,65**

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

- Inaltimea constructiilor

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

Înălțimea unui nivel se considera de min. 2,90 m , măsurată de la cota plăci finite la cota plăci finite .

Înălțimea subsolului (garaj) se considera 2,20 m din placă în placă (lumină)

Înălțimea maximă a construcțiilor, **masurată de la cota trotuarului (pe latura fațadei dinspre stradă din care se face accesul pietonal) pînă la cota superioară a aticului, va fi :**

- **tronsoan A cu acces din str. V. Goldis** : subsol + demisol + **parter + 3 etaje terasate** ; la nivelul demisolului, cu acces direct din str. V Goldis, se va accede la spațiu comercial cu activități fără aglomerări de persoane și desfășurare activități liniștite ;**înălțimea maximă va fi 14m.**

- **tronsoan B cu acces din str. Umbrei** : **subsol** (garaje) , **parter și 2 etaje terasate** ; **înălțimea maximă va fi 11m.**

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin studii și proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare, și aprobate de factorii de decizie.

- Condiții de echipare edilitară

Apa potabilă. Orice construcție care se va realiza și va fi destinată folosirii curente, trebuie să fie echipată cu instalație sanitară interioară și va fi racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, consumul de apă fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcellele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajeră. Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, urmînd a fi tratate și epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluvială. Amenajările terenului trebuie astfel realizate încît să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora, fără a favoriza stagnări sau baltiri.

În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cad în sarcina exclusivă a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua măsuri pentru preluarea și evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fără a conduce sau dirija apa spre proprietățile din aval).

Rețele electrice, telefonizare. Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

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

Salubritate. În cadrul incintei (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și a materialelor recuperabile ,în pubele închise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi împrejmuite cu ziduri pline cu înălțimea de min. 1,50 m., și vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare menajeră, pentru a permite o întreținere corespunzătoare a recipientilor de colectare.

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

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

- **Subsolurile** : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la retea de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice
 - Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale
 - Cota + 0.00., va fi la maximum 2,5 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; aceasi conditie se va aplica si in cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul cladirii, accesul in subsol facanduse in panta descendenta.
 - Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje
- **Fatadele** : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora
 - Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos
 - Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / gri si bej
- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se pot realiza acoperisuri terasa 3% sau sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 20 - 70 de grade, cu invelitori din tigla , tabla otel sau alte materiale cu exceptia invelitorilor din PVC sau lemn.
- **Garaje**. Garajele vor fi la subsolul cladirii si vor fi realizate din materiale durabile-caramida sau beton.
- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva cu o transparenta de 50%; ca metariale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- in interiorul parcelei nu se pot folosi imprejmuiri de compartimentare functionala (locuri de joaca, functiuni de agrement, etc.) mai inalte de 1,0m. si se vor realiza imprejmuiri "transparente" de tipul plaselor de sarma pe cadre metalice.

F. Spatii verzi - plantatii.

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

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi. Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

INDICATORI URBANISTICI	PROPUS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	1.998	100%
arie construita MAXIMA – mp.	799	40%
arie desfasurata MAXIMA – mp.	3.300	CUT=1,2
regim de inaltime – m.	P+2 ~ P+3	fata de cota trotuar
inaltime maxima – m.	14,0m / 11,0m	inaltime la atic fata de cota trotuar amenajat
spatii verzi -mp.	405,2	20,2%
sistem carosabil in incinta – mp.	758,0	37,9%
trotuare pietonale	35,8	1,9%
POT MAXIM - %	40 %	
CUT MAXIM	1,65	

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