

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STRADA PRIVIGHETORII NR. 26**

**JUDETUL COVASNA**

**TEL/FAX: 0741128611**

**E-mail: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 138 / 2018**

**ZONA DE LOCUINTE STRADA IZVORULUI  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI :  
GYERO DAVID SI COPROPRIETARII**

**PLAN URBANISTIC ZONAL si  
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**MAI 2019**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA  
SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII NR. 26 judetul COVASNA  
TEL.:0741128611 e-mail: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)

## **PROIECT NR. 138 / 2018**

**DENUMIREA LUCRARI : “ ZONA DE LOCUINTE STRADA IZVORULUI“**

**LOCALITATEA : SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI : GYERO DAVID SI COPROPRIETARI**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT  
DE UBANISM AFERENT P.U.Z.**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

## **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....**

**SF.GHEORGHE, august 2019**

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

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

- foaia de garda
- 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 – REGULAMNT 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 imprejmui

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

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

##### **ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01     PLAN DE INCADRARE IN ZONA   scara 1 / 5000**
- A – 02     ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
                 scara 1/1000**
- A – 03     REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 03.1. MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1 / 1000**
- A – 04     PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05     REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA   scara 1/1000**
- A – 06     ZONE FUNCTIONALE   scara 1/1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**MODIFICARE P.U.Z.**

**« ZONA DE LOCUINTE STRADA IZVORULUI »**

**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul 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**

**Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA DE LOCUINTE STRADA IZVORULUI
- localitatea : municipiul SF.GHEORGHE, judetul Covasna
- initiatori : GYERO DAVID SI COPROPRIETARI

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei microzone de locuit in municipiul Sf.Gheorghe, pe un amplasament situat in partea de nord – est a orasului, adiacent strazii Izvorului. Amplasamentul este liber de constructii si amenajari. Terenul este bordat spre vest de strada Izvorului, spre est de un drum de exploatare agricola.

Terenul se afla partial in intravilanul municipiului, partial in extravilan. Suprafata totala a terenului este 8.494 mp, folosinta actuala este de teren agricol ( arabil ), in intravilan, respectiv in extravilan. Se solicita introducerea in intravilan a suprafetei de 3.334 mp.

Se intentioneaza amenajarea unei zone de locuit, prin reparcelarea loturilor existente aflate in proprietatea unor persoane fizice, si reglementarea zonei pentru loturi individuale de locuit cu cladiri de locuit independente, izolate, unifamiliale si functiuni complementare locuirii. Pentru a asigura accesul la loturi este necesara configurarea unei artere de circulatie noi, care sa lege strada Izvorului cu drumul de exploatare agricola existente.

**Solicitari ale temei program :**

Tema program definită de titularii de proiect se referă la următoarele elemente :

Se va reglementa suprafața totală de 8.494 mp astfel încât să se poată configura loturi pentru locuințe având regim de înălțime preponderent P+M și doar punctual P+1. Se vor asigura utilitățile necesare prin racord la rețelele existente pe strada Izvorului. Se va realiza un drum carosabil public, bordat cu trotuar și spațiu verde sub formă de fasii, se va asigura spațiu pentru parcare a autovehiculelor pentru vizitatori. Se va asigura de asemenea acces pietonal și carosabil direct la fiecare lot.

Spațiile libere vor fi configurate ca spații verzi.

Obiectivele se vor amplasa astfel încât să beneficieze de însoțire eficientă, de circulații și accese confortabile. Incintele vor fi astfel organizate încât să utilizeze cu maximă eficiență suprafața reglementată.

Fiecare lot va fi îngrădit cu împrejmuiri transparente sau semitransparente spre drumul carosabil, opace spre vecinătăți, având înălțimea maximă de 2,00 m, dublate sau nu de gard viu.

Se vor asigura utilitățile necesare : alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă rece potabilă, canalizare menajeră, racord la sistem de telecomunicații, la sistem de comunicații electronice, conform legii. Încalzirea spațiilor interioare se va realiza în sistem local, cu centrale termice cu gaz, este posibil racordul la sistem de distribuție a gazelor naturale pe strada Izvorului.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare prevede pentru zona de intravilan existența zonei de locuințe. Pentru zona aflată în extravilan nu există reglementări.

### **Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a județului Covasna pe termen scurt și mediu, aprobată de Consiliul Județean Covasna în anul 2006, prevede dezvoltarea economică accelerată a județului pentru reducerea ramanerii în urmă față de alte județe din țară. Aceasta dezvoltare are în vedere creșterea economică, creșterea nivelului de trai și reducerea sărăciei. Dezvoltarea durabilă a județului este prioritatea administrației publice locale județene și locale.

Cu siguranță, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol în dezvoltarea echilibrată a teritoriului județului. În acest sens, investițiile publice sau private care vizează dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidențiale, de producție și depozitare, a zonelor de servicii, a celor turistice și de agrement, sunt deosebit de importante și de mare

actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorgh sustine si sprijina constant dezvoltarea afacerilor, publice sau private, menite sa creeze locuri noi de munca, valoare adaugata si eficienta in activitatile prioritare pentru progresul economic general.

#### **Surse documentare :**

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

Documentatia de ridicare topografica a amplasamentului in Sistem Stereo 70

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aprobat, HCL nr. 93/1999

Documentatii de urbanism existente pentru zone relativ apropiate ( strada Lunca Oltului – Bore Car S.R.L. si MULTI NR S.R.L., P.U.D. Zona locuinte strada Izvorului, HCL nr. 276 / 2015 )

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.

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

### **Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul intravilan al municipiului Sf.Gheorghe, partial, in partea de nord- est a acestuia, cu acces direct de pe strada Izvorului. Terenul este plan, fara denivelari importante. Nu este mobilat in mometul de fata cu nici un fel de constructii sau amenajari importante. Zona apropiata este una de locuinte in gospodarii private, servicii diverse, depozite, comert en-gros si en-detail, showroom-uri, alimentatie publica, institutii si servicii publice. Pe strada Izvorului se desfasoara in majoritate loturi de locuinte.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul teritoriului administrativ al municipiului, la limita intravilanului existent, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, amplasamentul este unul potrivit pentru realizarea unei zone de locuit avand in vedere functiunea preponderenta a zonelor



invecinate precum si extinderile recente pe strada Izvorului tot pentru zone de locuit. Suprafata terenului permite realizarea de zone de locuinte.

### **Potential de dezvoltare :**

Potentialul de dezvoltare al municipiului Sf. Gheorghe este unul evident, fiind cel mai important centru urban al judetului, resedinta acestuia. In oras functioneaza numeroase institutii publice, societati comerciale, polarizand cea mai mare parte a fortei de munca angajate. Dezvoltarea municipiului este marcata de existenta a multe firme private mici si mijlocii care asigura fondul sanatos al unei dezvoltari durabile, utilizand resurse locale si angajand forta de munca locala calificata. In ultimii ani, s-au dezvoltat noi zone rezidentiale ca raspuns la solicitarea permanente de suplimentare si innoire a fondului rezidential urban.

### **Incadrarea in localitate :**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

### **Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata partial in intravilanul municipiului Sf.Gheorghe, partial in extravilan, in zona de nord-est a municipiului. Zona este definita ca un spatiu cu potential de dezvoltare ridicat, interesul investitorilor pentru aceasta zona este in crestere, astfel, reglementarea unei zone de locuinte in acest areal este deplin justificata. Terenul este liber de constructii si amenajari in momentul de fata.

Suprafata totala de teren studiata este de 8.494 mp, aflata in proprietate privata a persoanelor fizice initatoare.

Spre est de amplasament se afla cursul Raului Olt la distanta de cca 130 m, albia fiind protejata de dig.

La amplasarea constructiilor si amenajarilor se vor avea in vedere prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati precum si prevederile legale legate de insorire.

Pe teren se vor realiza constructii si amenajari care trebuie sa respecte normele in vigoare privind protectia mediului.

Toate constructiile si amenajarile care se vor realiza vor trebui sa respecte normele in vigoare privind tehnica securitatii muncii si pe cele referitoare la paza contra incendiilor.

### **Date privind geologia zonei :**

**Pe amplasament se va realiza, prin grija initiatorilor, un studiu geotehnic.**

## **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Izvorului. Pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate in urma re parcelarii este necesara deschiderea unei noi artere pe directia est – vest pentru a realiza legatura intre strada Izvorului si drumul de exploatare agricola existent spre est, traseu care se propune pentru largirea amprizei si corectarea geometriei acestuia.

Strada Izvorului se afla in stare buna, circulatia se desfasoara fluent, fiind relativ redusa.

**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 spre amplasament se desfasoara fluent, strada Izvorului deservește loturile situate de o parte si de cealalta a strazii. Drumul este deschis pentru trafic usor, mediu si greu. Nu se remarca incompatibilitati in circulatie pe traseul strazii.

Nu am identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni pe traseul strazii.

## **Ocuparea terenurilor :**

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

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 8.494 mp.. Terenul este liber de constructii.

## **Relationari intre functiuni .**

Obiectivul propus nu schimba specificul functional al zonei, cel de locuinte. In vecinatatile imediate exista zone de locuinte cu locuinte joase.

## **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare a zonelor apropiate este de aproximativ 30 %, in zonele locuite.

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

Constructiile din zonele apropiate sunt constructii descrise mai sus, majoritatea aflate in stare buna fiind relativ noi. Specificul constructiilor existente in apropiere este de tip urban.

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

Pe traseul strazii Izvorului exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, retea centralizata de alimentare cu apa, retea centralizata de canalizare menajera, retea de distributie a gazului metan, telecomunicatii.

### **Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola si vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

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

Amplasamentul vizat se afla in apropierea cursului raului Olt, regularizat in intravilanul municipiului, fara a pune in pericol de inundare zona studiata. Riscul seismic al zonei nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	31684	x
suprafata totala reglementata	8494	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	27	0,32
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi neamenajate, teren agricol	8467	99,68
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	8494	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

### **Echipare edilitara :**

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

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, in imediata vecinatate. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, existent in zona drumului national, in imediata vecinatate. Canalizarea menajera este posibila prin racord la sistemul centralizat existent. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Este posibil racordul la retele de telecomunicatii. Pe traseul strazii Izvorului exista retea de distributie a gazului metan, in imediata apropiere a amplasamentului.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona.

### **Probleme de mediu :**

#### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla partial 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 aceasta situatie, urmarindu-se o reglementare care sa se inscrie armonios in ansamblul strazii Izvorului ( retrageri, regim de inaltime, caracteristici )

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

In zonele invecinate nu exista functiuni generatoare de disconfort pentru locuire. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii pentru locuinte si functiuni complementare locuirii, functiuni care nu vor genera noxe si nocivitati pentru vecinatati si mediu, drumuri de acces, platforme, plantatii decorative si de protectie. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

Riscul la inundatii este diminuat prin existenta digului raului Olt care protejeaza toata albia Oltului , spre vest.

### **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 exploatare antropice corecte.

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

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supraterrane cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare sau turistice.

### **Optiuni ale populatiei:**

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la propunerile Planului Urbanistic Zonal, se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

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

### **Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70 .

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

Planul Urbanistic Zonal aprobat pentru aceasta zona prevede functiunea : zona de locuinte. Avand in vedere functiunea dominanta a zonelor invecinate din intravilan, propunerea reglementarii unei zone de locuit este perfect compatibila cu functiunile existente si propuse in vecinatate.

### **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 titularii vor 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 vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia

nord-vest spre sud-est, si amplasarea constructiilor in sistem organizat, pentru a utiliza cat mai eficient suprafata de teren.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe strada Izvorului. Fazele urmatoare de proiectare vor avea in vedere faptul ca rezidentii si vizitatorii vor avea asigurate posibilitatile de parcare ale autoturismelor personale in incinta si inspatiile rezervate adiacent arterei carosabile noi. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, politie, altele. Circulatia in interiorul incintei va fi proiectata si configurata avand in vedere greutate trafic mediu ( max. 10 tone ). Se va asigura accesul corespunzator al persoanelor cu handicap locomotor la incintele destinate locuirii.

### **Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de locuit.

Cladirile ( constructiile ) vor avea regim maxim de inaltime P+1+M nivele.

Compozitia va fi organizata in concordanta cu forma si dimensiunile terenului, cu posibilitatea accesului direct, cu asigurarea iluminatului natural si a insozirii eficiente ( minim 2 ore la solstitiul de iarna ), compozitia va fi integrata in configuratia cadrului natural si construit existent pe strada Izvorului, se va asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale, de curenții de aer si vanturile dominante. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

### **Bilant teritorial – situatia propusa**

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	31684	x
Suprafata reglementata, din care	8494	100,00
<b>suprafata ocupata de edificabil, din care</b>	<b>2000</b>	<b>23,55</b>
suprafata ocupata de circulatii	1635	19,25
Suprafata ocupata de constructii	2000	23,55
suprafata ocupata de echipamente edilitare	27	0,32
Suprafata ocupata de spatii verzi publice	642	7,56
Suprafata ocupata curti si gradini	4190	49,32
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
<b>SUPRAFATA TOTALA OCUPATA</b>	<b>8494</b>	<b>100,00</b>

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

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

**Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim / lot = 0,70**

**P.O.T. ANSAMBLU P.U.Z = 23,55 %**

**C.U.T. ANSAMBLU P.U.Z. = 0,52**

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentare cu apa :**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la sistemul de alimentare existent in imediata apropiere a amplasamentului, pe strada Izvorului. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransament la conducta de alimentare si retea de distribute interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Conductele de distributie vor urmari traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

Terenul este traversat de trei conducte de adunctiune apa , pozitia lor a fost comunicata de Gospodaria Comunala SA Sfantu Gheorghe in formay hartie si nu in coordonate Stereo 70, drept pentru care in etapele urmatoare de proiectare se vor identifica exact pentru a se putea respecta prevederile HG 830 / 2005 privind stabilirea zonelor de protectie severa ale acestora pe teren. De asemenea exista trei camine de vane care se supun acelorasi reglementari privind protectia sanitara a acestora. Conform acestei Hotarari de Guvern, art. 24 : « terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea executarii exploatarei si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa ». Ca urmare pe terenurile respective cuprinse in zona de protectie sanitara in regim sever este interzisa amplasarea de constructii. Limitele zonei de protectie severa au fost figurate pe plansa A – 05 – reglementari echipare edilitara din prezenta documentatie P.U.Z. Vor fi respectate prin grija beneficiarului investitor toate prevederile legale in vigoare referitoare la zonele de protectie ale echipamentelor de alimentare cu apa.

#### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre reseaua centralizata de colectare aflata pe strada Izvorului. Vor rezulta numai ape uzate menajere.

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilele care se vor construi in perspectiva va fi proiectata si realizata in sistem perfect etans, iar in cazul in care va fi nevoie si de statii de pompare, acestea vor fi construite in partea de est a zonei.

#### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole acoperite pozate sub traseele carosabile si pietonale si prin rigole deschise spre spatiile verzi. Canalizarea apelor meteorice provenite de pe suprafata terenului studiat se va face, in etapele urmatoare de proiectare, in afara zonelor de protectie sanitara.

#### **Incalzire**

Spatiile interioare vor fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica sau gaze naturale.

Apa calda menajera va fi furnizata de aceleasi centrale, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare.

#### **Alimentare cu energie electrica :**

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize precum si iluminatului exterior, se va realiza racordul la retea existenta la limita amplasamentului, pe baza de proiect de specialitate.

#### **Telecomunicatii :**

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului municipiului Sfantu Gheorghe, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente. Se va asigura obligatoriu racordul la retele de comunicatii electronice.

#### **Alimentare cu gaze naturale :**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona, pe strada izvorului, la care se poate face racordul.

#### **Gospodarie comuna :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija rezidentilor.

#### **Protectia mediului :**

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 este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. 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, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**



În interiorul incintelor se vor realiza spații verzi amenajate cu rol de protecție și de agrementare vizuală și fizică. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon și cu arbori și arbuști specifici zonei. Spre drumurile carosabile se vor planta arbori și arbuști cu vegetație bogată cu rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan între drumul public și zona de locuit și, evident, cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe vor fi protejate prin corectă exploatare și utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor și dotărilor și prin respectarea prevederilor PUZ.

### **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :**

Nu se pune problema reabilitării urbane. În ce privește peisajele, se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, nu există asemenea oportunități în momentul de față.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Clădiri de locuit individuale, unifamiliale, independente.
- Funcțiuni complementare locuirii ( centrale termice, depozite, ateliere, alte anexe )
- Parcaje conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism
- Împrejmuiri
- Echipare edilitară
- Spații verzi amenajate

Terenul se află în proprietate privată, în întregime.

### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :**

Măsuri în continuare :

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanisme aferent P.U.Z. se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 203 / 2019, care stă la baza elaborării lui.

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 si aprobarii Consiliului Local al Mun. Sfantu Gheorghe, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorii vor face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela

## **VOLUMUL II**

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

#### **I. Dispozitii generale :**

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

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile 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. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua 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.
- ORDIN NR. 4 / 2007 PENTRU APROBAREA Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protective și de siguranță aferente capacităților energetice.
- Ordin nr. 49 / 2007
- Ordin nr. 32 / 2004
- 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. 930 / 2005.
- 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 în 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.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei 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 si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- 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 perimetrelor edificabile vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare. Zona de edificabil defineste conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare de incinta.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Acces carosabil si pietonal special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele interioare si exterioare, semnalizare corespunzatoare.

#### **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.

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

Spatiile verzi vor fi amplasate sub forma de spatii verzi publice ( de-a lungul drumului nou propus ), ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, pe loturile private, gradini si livezi, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Spre drumurile publice se vor realiza imprejmuiri transparente sau semitransparente nu mai inalte de 2.00 m, dublate sau nu de gard viu. Inaltimea parapetului imprejmuirii va fi de 80 cm de la cota terenului amenajat si va fi opac ( zidarie, beton, piatra ).

#### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala.

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

Unitatea functionala va cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L - locuinte

SP – spatii plantate

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

### **V. Zone functionale :**

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE LOCUINTE**

Suprafata : 8494 mp

Vecinatati :

subzone functionale : L, SP, CR, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim / lot 35,00 %	CUT maxim / lot 0,70

- functiunea dominanta : rezidentiala ( habitat )
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, amenajari de teren, anexe.
- functiuni permise fara conditii : functiuni complementare locuirii
- Functiuni permise cu conditii : servicii comerciale, birouri Ad < 120 mp
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise

Regim maxim de inaltime : P+M+1

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial ( numai la anexe ), panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa ( numai la anexe ), tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil betonat sau asfaltat, grassbeton, alei si trotuare pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa – 7,00 m de la cota 0 a constructiei.

H maxim la coama – 12,00 m fata de cota 0 a constructiei.

Numar minim parcaje publice = 9

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.

Orientarea fata de punctele cardinale :



Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de zi, incaperilor de birouri, orientare nord a spatiilor de depozitare, orientare est sau vest pentru bucatarii si bai, orientare est, sud sau vest pentru terase.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintelor interioare si cu rol de protectie, absorbante pentru praf, zgomote, mirosuri, pulberi, fum si emanatii de esapare, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer si inzapezirii pe timp de iarna.

Sef proiect arh. Florea Stela