

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA REZIDENTIALA**  
**(sector 4)**  
**CHILIENI**  
**mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna**

**Beneficiari:**  
**Grigoras Cornel Ion, Grigoras Iulia**

Sf. Gheorghe  
august 2013

Denumirea lucrării	"PUZ ZONA REZIDENTIALA"
Amplasament	Chilieni, mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Beneficiari	Grigoras Cornel Ion, Grigoras Iulia
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	1205/2012
Faza	PUZ
volum	Piese scrise si desenate

## Lista de semnaturi

Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
--------------------	----------------------

Sef proiect	arh. Monica Serban	_____
-------------	--------------------	-------

## Proiectanti de specialitate

Arhitectura si sistematizare	arh. Monica Serban	_____
------------------------------	--------------------	-------

Instalatii apa-canal	sing Zoica Vasilescu	_____
----------------------	----------------------	-------

Sf. Gheorghe  
august 2012

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

- Foaia de capat
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament aferent P.U.Z.
- Memoriu tehnic apa-canal
- Breviar de calcul apa - canal
- Studiu geotehnic
- ridicare topo
- Extrase c.f.
- Certificat de urbanism
- Avize

### PIESE DESENATE

	Ridicare topo	sc. 1 : 1000
1.1	Incadrarea in teritoriul localitatii	
2.1	Situatia existenta si prioritati	sc. 1 : 1000
3.1	Reglementari urbanistice - circulatii	
3.2	Reglementari urbanistice - zonif.teritoriului	sc. 1 : 1000
3.3	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
4.1	Rețele edilitare	sc. 1 : 1000

intocmit,  
arh. Monica Serban

## MEMORIU GENERAL

### 1.Introducere

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA REZIDENTIALA
Amplasament	CHILIENI, municipiul Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Beneficiar	Grigoras Cornel Ion, Grigoras Iulia
Proiectant general	Serban Monica BIA
proiect nr.	1205/2012
Faza	PUZ

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

##### **1.2.1.Solicitari ale temei-program**

Terenul care face obiectul acestui proiect este amplasat in jud. Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, localitatea Chileni.

Beneficiarul lucrarii, Dl. Grigoras Cornel Ion si sotia Greigoras Iulia au in proprietate un teren de 2439mp pentru care au solicitat un certificat de urbanism in scopul construirii unei case de locuit.

Ca urmare a acestei cereri, Primaria Sf. Gheorghe a emis certificatul de urbanism nr.130/28.03.2012 care prevede intocmirea unui studiu de oportunitate pe o zona mai ampla.

Studiul de oportunitate s-a realizat pe intreaga zona prevazuta cu restrictie temporara de construire, in scopul de a propune un sistem unitar de circulatii care sa constituie baza documentatiilor de urbanism ce se vor intocmi ulterior.

Zona studiata in studiul de oportunitate are o suprafata totala de 11.45ha.

Pe baza acestui studiu Primaria municipiului Sf. Gheorghe a emis Avizul prealabil de oportunitate nr.4 din 13.09.2012, care prevede intocmirea unui PUZ. In urmatoarele conditii:

- se vor va reglementa circulatiile pe intreaga zona studiata
- reglementarile pentru parcele se vor referi la o zona mai restransa, respectiv 1.5ha delimitata prin aviz

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Sf. Gheorghe, zona este cuprinsa in TRUP B, fiind reglementata de UTR 62 ca zona de locuinte.

Pe zonele perimetrare exista puz-uri aprobate in vederea construirii de locuinte.

Zona ce face obiectul acestui proiect este prevazuta cu restrictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiilor de urbanism.

#### **1.3. Surse de documentare-baza topografica**

În vederea elaborarii acestui PUZ au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General al localitatii.
- PUZ-uri realizate in zona

Suportul pe care s-a elaborat lucrarea este planul topografic relizat in anul 2013

## **2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice**

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul este in intravilanul localitatii Chilieni cu destinatia de zona de locuinte si prestari servicii, cu restrictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiilor de urbanism.

Terenul studiat este intr-o mica masura construit, in special pe strazile perimetrare, cu case de locuit unifamiliale.

In cea mai mare parte insa este teren agricol, cu loturi pe directia nord-sud.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Terenul este situat in intravilanul localitatii Chilieni, la est de drumul national, in spatele loturilor adiacente DN12, intre strazile Tornakapu si Campului.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.3.1. Aspecte generale**

Terenul este partial construit, partial agricol. Nu exista diferenta de nivel semnificative.

#### **2.3.2. Analiza geotehnica**

Studiul geotehnic se va realiza in faza de autorizatie de constructie a fiecarui obiectiv.

#### **2.3.3. Analiza fondului construit existent**

Pe zona studiata exista case noi sau in constructie, in stare buna

Pe zona reglementata cea mai mare parte a terenului e teren agricol.

Pe doua dintre loturi exista constructii neautorizate

- pe lotul dinspre est: 1 casa P+1 in stare f. buna, se mentine urmand a fi legalizata
- pe lotul dinspre vest: 2 constructii parter , una dintre ele propusa a fi legalizata, cea de-a doua urmeaza a fi desfiintata ea fiind amplasata pe zona rezervata circulatiilor.

### **2.4. Circulatii**

Perimetral, in zonele in care exista planuri urbanistice zonale, exista drumuri de pamant sau in curs de amenajare.

In PUZ aprobat, din strada Tornakapu sunt prevazute perpendicular doua strazi. Zonele respective sunt libere de constructii pana in zona reglementata pentru lotizari.

### **2.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

bilant teritorial existent – zona pentru reglementari loturi

DESTINATIA TERENULUI	ha	%
Teren agricol in travilan – cf. Extrase CF	1.16	77.33
Teren pentru cutri -constructii -cf. Extrase cf	0.34	22.67
TOTAL ZONA STUDIATA	1.50	100.00

### **2.6. Echiparea edilitara**

Pe strazile cuprinse in PUZ-uri elaborate anterior exista retele de alimentare cu energie electrica si alimentare cu apa. Nu exista canalizare sau alimentare cu gaz.

**2.7. Probleme de mediu**

În urma analizei situației existente a rezultat ca nu există probleme majore de mediu.

Probleme sunt legate de drumurile neamenajate, lipsa canalizării.

**2.8. Opțiuni ale populației**

În urma discuțiilor avute cu proprietarul terenului și cu reprezentanții administrației publice locale, s-a stabilit ca acest proiect este oportun, funcțiunea se încadrează în specificul zonei.

**SITUATIA PROPUSA****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Având în vedere simplitatea funcțiunilor și importanța locală a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a soluțiilor sau a temei. Funcțiunea se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al localității

**3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General al localității terenul este în intravilan, cu funcțiune rezidențială. Funcțiuni complementare admise sunt: instituții publice, servicii, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora, spații verzi.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural va fi pus în valoare prin sistematizare, plantări decorative și de aliniament.

**3.3.1 Spații verzi**

Nu sunt prevăzute spații verzi în domeniul public.

Spațiile verzi vor fi realizate în incintele caselor, ele vor reprezenta min. 30% din totalul fiecărei incinte.

**3.4. Modernizarea circulației**

Se pastrează străzile existente urmând ca acestea să fie modernizate.

Se creează străzi pe trasee noi., pentru a permite accesul la fiecare lot.

Traseele noilor străzi continuă străzile prevăzute în PUZ aprobat.

La realizarea noilor trasee s-a ținut cont de situația reală din teren.

**3.4.1. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație**

Se propune un profil stradal cu două benzi de circulație, cu un prospect total de 10m.

El este compus dintr-o zonă carosabilă cu o lățime de 7m și trotuare pe ambele părți. Profilul este asimetric: între carosabil și trotuar pe o parte se amplasează rigola pentru apele pluviale, pe cealaltă parte este prevăzută o zonă verde în care se amplasează utilitățile.

\*Profilul stradal propus este ilustrat în planșa 3.2. - reglementării urbanistice.

**3.4.2. Parcaje**

Se vor amenaja spații de parcare pentru minimum două autoturisme în fiecare curte.

**3.4.3. Sistematizarea verticală**

Terenul este relativ plan. Pantele existente nu ridică probleme de sistematizare verticală.

### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona reglementata - bilant teritorial propus

DESTINATIA TERENULUI	ha	%
Zona aferenta curti-constructii	1.33	88.67
Zona afrenta circulatii auto si pietonale	0.17	11.33
TOTAL ZONA STUDIATA	1.50	100.00

### 3.6. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor: P+1

#### 3.6.1 Regimul de aliniere al constructiilor

Se vor respecta prevederile codului civil in cadrul fiecarui lot.

Casele vor fi retrase cu 5m fata de aliniament (similar celor prevazute in puz-uri aprobate in zona)

### 3.7. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

POT = 35% (maxim)

CUT=0.7(maxim)

### 3.6. Echiparea edilitara

\*Rețelele edilitare vor fi amplasate subteran, în zona verde prevăzută între carosabil și trotuar

**Alimentarea cu energie electrica** se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în zona.

**Incalzirea** va fi rezolvată individual cu centrale termice individuale sau sobe, combustibil solid sau lichid, sau energie electrică.

**Alimentare cu apa** se va realiza prin bransament la rețeaua centralizată existentă în zona

**Canalizarea menajera** se va rezolva momentan cu bazine vidanjabile urmând ca în momentul realizării unei rețele centralizate să fie făcute bransamentele la aceasta.

**Canalizare pluviala** Apele meteorice colectate de pe suprafața acoperisurilor vor fi dirijate și distribuite în spațiile verzi. Pe strada se prevăde o rigolă de suprafața pe un din

**Alimetare cu gaz** - nu există rețele de gaz în zona

### 3.7. Protectia mediului

Funcțiunile propuse nu sunt un factor de poluare.

Se vor face contracte cu societatea specializată pentru colectarea deșeurilor menajere.

Spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din totalul fiecărei incinte.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica -

- strazi

- retele edilitare

### **3.9. 2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Loturile sunt in proprietate privata.

Strazile existente sunt in domeniul public, restul terenului este in proprietate privata

#### **3.9.3. Circulatia terenurilor**

Loturile aferente locuintelor vor ramane in proprietate privata.

Strazile existente vor ramane in domeniul public.

Zonele aferente strazilor create pe noi trasee vor trece in domeniul public.

Se va face scoaterea din circuitul agricol in momentul obtinerii autorizatiilor de constructie.

Intocmit,  
arh Monica Serban