



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.66/2013

- **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Ghiocailor f.n.
- **Beneficiar:** Demeter Zsolt
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** PUD

Sf. Gheorghe
noiembrie 2013



CUPRINS

- **Piese scrise:**

- Foaie de capăt
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciara
- Memoriu justificativ
- Studiu geotehnic

- **Piese desenate:**

- Plan de încadrare in zona 01
- Plan topografic
- Situație existentă 02
- Reglementari urbanistice 03
- Reglementari edilitare 04
- Proprietate asupra terenurilor 05
- Propunere de mobilare parcela (zona 1) 06

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 34188 din 24.07.2013

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 269 din 24.07.2013

În scopul: ÎNTOCMIRE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU H.C.L. 39/25.07.1997

Ca urmare a Cererii adresate de DEMETER ZSOLT

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul _____, sectorul _____, cod poștal 520089, str. NICOLAE IORGA
nr. _____ bl. 10, sc. D, et. 1, ap. 1, telefon/fax _____ / _____, e-mail _____
înregistrată la nr. 34188 din 16.07.2013

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul _____, sectorul _____
cod poștal 520051, str. GHIOCEILOR

nr. FN, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7 / 7021995
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 39 / 25.07.1997

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 30315

Nr. Top 832/17/2/1, 832/15/1/2/2

TERENUL ESTE PROPRIETATE PERSONALĂ ȘI SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ LOCUINȚE

3. REGIMUL TEHNIC:

- **ELABORAREA UNUI PUD, ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ APROBAT CU H.C.L. 39/25.07.1997**
 - se va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Nr.157/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului precum și cu respectarea Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU H.C.L. 39/25.07.1997

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteria certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> securitate la incendiu
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> protecția civilă
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> verificador A (inginer)	<input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial	<input type="checkbox"/> O.C.P.L.
<input type="checkbox"/> verificador B (arhitect)	<input type="checkbox"/> verificador I	<input type="checkbox"/> acordul proprietarilor

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSEBET CSILLA

Intocmit
Sándor Judit

Achitat taxa de: 31,80 lei, conform Chitanței nr. 37348 din 16.07.2013

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 01.08.2013

EXTRAS DE CARTE FUNCZIARA pentru INFORMARE

Nr.cerere	13377
Ziua	05
Luna	06
Anul	2013

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCZIARA NR. 30315
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. CF vechi: Nr. 5637-Simeria
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 5637-Simeria)

TEREN

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 832/ 17/ 2/ 1,832/ 15/ 1/ 2/ 2	Din acte: 2500; Masurata: -	tarla 84 , nr.cad. 110/1/1/32/2

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCZIARA NR. 30315
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
5325 / 28.02.2013	
Act notarial nr. Contract de donație autentificat sub nr. 555, din 27.02.2013, emis de NP GRAMADA GHEORGHE	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donație ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 DEMETER ZSOLT, necăsătorit	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCZIARA NR. 30315
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Bonkó Anna - Mária
asistent - registrator



A.1 - DATE GENERALE**A.1.1 - Obiectul proiectului:**

Denumire: CONSTRUIRE LOCUINTA

Beneficiar: Demeter Zsolt

Amplasament: Str.Ghioceilor, nr. F.N., Sfantu Gheorghe, jud.Covasna

Numar proiect: 01/2013

Faza de proiectare: DTAC+DTOE

A.1.2 - Caracteristicile amplasamentului:

- descrierea terenului:
 - identificat prin: C.F. Nr. 5325
 - suprafata: 2500 mp
 - forma: forma regulata conform PLAN DE SITUATIE (A-01)
 - cai de acces public: accesul pe teren este realizat din strada Ghioceilor
- conditii de clima si incadrarea in zonele din hartile climaterice:
 - temperatura exterioara conventionala de calcul pentru vara: +25°C
 - temperatura exterioara conventionala de calcul pentru iarna: -21°C
 - incarcarea de referinta a vantului: 70 daN/mp (conf. NP 082/2004)
 - incarcarea de referinta din zapada: 200 daN/mp (conf. CR 1-1-3/2005)
- zona seismica de calcul: $a_g=0.20g$ (conf. P100-1/2006; „F”)
- modul de asigurare a utilitatilor: prin retelele de utilitati urbane existent

A.1.3 - Caracteristicile constructiei

- functiunea: Casa familiala
- regim de inaltime: P
- $H_{max}=+3.80m$
- suprafata construita- $S_c= 384,70$ mp
- suprafata desfasurata- $S_d= 384,70$ mp
- suprafata utila totala - $S_u= 309,19$ mp
- Constructia proiectata se incadreaza la:
 - CATEGORIA DE IMPORTANTA REDUSA (conf. HG766/1997)
 - CLASA „IV.” DE IMPORTANTA (conf. P100/2006)
- POT - 15,388 %
- CUT - 0,154 %

A.2 – DESCRIEREA FUNCTIONALA

Nr.	Denumire incapere	Su (mp)	Pardoseala	Pereti	Tavan
1	Dormitor	19.41 mp	Lemn inchis	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
2	Dormitor	13.47 mp	Lemn inchis	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
3	Dormitor	13.39 mp	Lemn inchis	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
4	Coridor	24.40 mp	Lemn inchis	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
5	Baie	9.50 mp	Gresie	Faianta	Gips carton zugravit
6	Baie	13.43 mp	Gresie	Faianta	Gips carton zugravit
7	Spalator	5.75 mp	Gresie	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
8	Depozit	3.55 mp	Gresie	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
9	Centrala	2.58 mp	Gresie	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
10	WC	2.35 mp	Gresie	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
11	Hol	12.07 mp	Lemn inchis	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
12	Depozit	3.21 mp		Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
13	Camera de zi cu bucatarie	73.38 mp	Lemn inchis+piatra naturala	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
14	Sala de film	21.20 mp	Mocheta rosie	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
15	Garaj	69.90 mp	Beton slefuit	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit
16	Jakuzzi+sauna	21.60 mp	Lemn	Gips carton zugravit	Gips carton zugravit

A.3 – SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

A.3.1 – Sistemul constructiv (structura de rezistenta):

- Fundatii tip radier general din beton armat.
- Peretii se vor executa din sistem inteligent de constructie (polistiren expandat cu nucleu de beton armat).
- Acoperis tip terasa cu o panta si se va executa din sistem inteligent cu beton armat.

A.3.2 – Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare:

- tamplaria exterioara se va realiza din profile P.V.C., cu geam termoizolant tip Low – E, care au caracteristici necesare unei case pasive

A.3.3 – Instalatii sanitare, termice, electrice si de climatizare:

- instalatii de furnizare al apei menajere bransate la reseaua publica de deservire cu apa menajera

- instalatii de canalizare legate la rețeaua publică de canalizare
- agentul termic din geotermale și panouri solare

A.3.4 – Finisajele interioare:

- conform tabelul: Descrierea funcțională

A.3.5 – Finisajele exterioare:

- tencuială exterioară Dryvit, culoare alb
- placaj cu lemn

A.3.6 – Acoperișul și învelișul:

Clădirea este construită cu sistem inteligent specific caselor pasive.

Ca să fie îndeplinite cerințele higrotermice caselor pasive, se va folosi întregul sistem.

Sistemul utilizat are elementele sale specifice doar pentru acoperiș tip terasă.

Acoperiș de tip terasă cu următoarele stratificatii:

1. Membrana pe bază de bitum distilat modificat cu polimeri elastomeri și aditivi termoaderenți termofuzibil pe fața superioară cu o grosime de 3 mm (primul strat)
2. Polistiren extrudat de 30 cm
3. Hidroizolație
4. Element profesional pentru acoperiș 20cm, cu grinzi armate la 50 cm și cu o suprabetonare de 5 cm cu armatură din plasă sudată
5. Tavan gips carton

A.3.7 – Împrejmuire: Stâlpi și cuzinet beton placat cu piatră, scanduri montate orizontal. Conform planșa A-09-ZONA1. Stâlp metalic și plasă planșa A-10-zona 2.

A.4 – INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

A.4.1 – CERINȚA „A” REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE

- Cerințele esențiale de rezistență mecanică și stabilitate, îi corespund condițiilor de performanță pentru construcție, referitoare la stabilitatea, rezistența mecanică, ductilitate, rigiditate, durabilitate.

- Din punct de vedere structural, construcția va respecta prevederile Legii 10/95 cu modificările și completările ulterioare, privind calitatea în construcții cu privire la realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a cerințelor de rezistență și stabilitate potrivit reglementărilor în vigoare, așa cum sunt precizate în mod detaliat în memoriul de specialitate.

A.4.2 – CERINȚA „B” SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE

- se vor respecta normativele referitoare la cerința „B” cu următoarele precizări:
- la alegerea pardoselilor s-a făcut corelarea pardoselilor cu specificul funcțional, astfel în încăperile cu umiditate ridicată (băi, toalete, bucătării) se va folosi gresie

antiderapanta, sau orice alt material, care corespunde normelor sanitare si celor pentru garantarea sigurantei in exploatare

A.4.3 – CERINTA „C” SIGURANTA LA FOC

- se vor respecta normativele referitoare la cerinta „C” cu urmatoarele precizari:

Aparatele pentru controlul temperaturii si a presiunii din cazane si conducte, indicatoarele de nivel pentru combustibil sau pentru agentul de incalzire, supapele de siguranta, sistemele de interblocare vor fi mentinute in perfecta stare de functionare.

Instalatiile electrice vor fi exploatate corespunzator, eventualele nereguli se vor inlatura imediat de catre personal calificat autorizat pentru asemenea lucrari.

Se interzice cu desavarsire orice improvizatie sau suprasolicitare a instalatiilor electrice.

Punerea in functiune si exploatarea centralelor termice se vor face numai pe baza autorizatiei de exploatare eliberata de organele abilitate cu respectarea instructiunilor in vigoare. In centrala termica nu se vor depozita utilaje sau materiale, care nu au legatura cu exploatarea acestuia. Aparatele pentru controlul temperaturii si presiunii din cazane si conducte, indicatoarele de nivel pentru combustibil sau pentru agentul de incalzire, supapele de siguranta vor fi mentinute in perfecta stare de functionare.

A.4.4 – CERINTA „D” IGIENA SI SANATATEA OAMENILOR

- se vor respecta normativele referitoare la cerinta „D” cu urmatoarele precizari:
- elemente igienico-sanitare:
- aerisirea incaperilor se va realiza pe cale naturala (prin ferestre)
- distantele minime fata de constructiile invecinate vor fi respectate
- prin orientarea corespunzatoare a constructiei fata de punctele cardinale se va asigura insorirea corecta a spatiilor interioare
- se asigura dotarea corespunzatoare a cladirii cu grupuri sanitare, bai si bucatarii
- finisajele interioare se vor corela cu functiunea spatiilor in care se amplaseaza, si vor respecta normele de igiena si sanatate in vigoare

A.4.5 – CERINTA „E” IZOLAREA TERMICA SI HIDROFUGA

- se vor respecta normativele referitoare la cerinta „E” cu urmatoarele precizari:
- izolarea termica si economia de energie:

- prin termoizolarea diferitelor elemente pe langa faptul de a respecta normativele in vigoare, care detaliaza rezistentele minime la transfer termic al elementelor de constructie, se va urmari si scopul de a realiza un grad de termoizolare uniforma pe toata anvelopa cladirii
- stratificatia propusa a diferitelor elemente de constructie se va citi de pe plansele A-7, A-08 SECTIUNE A - A si SECTIUNE B-B
- toate elementele de constructie, care vor separa mediul interior de cel exterior, vor fi de o calitate cat mai buna posibila pentru a realiza un grad de izolare termica, hidrofuga si fonica cat mai buna, urmarand construirea unei case pasive

A.4.6 - CERINTA „F” PROTECTIA LA ZGOMOT

- se vor respecta normativele referitoare la cerinta „F”

A.5 - MASURI DE PROTECTIA MUNCII

Pe durata executarii lucrarilor de construire se vor respecta urmatoarele acte normative privind protectia muncii in constructii:

- Legea 90/1996 republicata in MO nr. 47 din 29 ianuarie 2001, privind protectia muncii;
- Normele generale de protectia muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protectia si igiena muncii in constructii - ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitate a muncii la inaltime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala;
- Normativele generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 775/22.07.1998 publicat in MO nr. 384 din 9 octombrie 1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300;
 - alte acte normative in vigoare in domeniu, la data executarii propriu-zise a lucrarilor.

Intocmit:

arh. Domahidi Ildiko



MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:**Plan Urbanistic de Detaliu – pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:**Sf.Gheorghe,str. Ghiocailor f.n.
- **Beneficiar:** Demeter Zsolt
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Data elaborarii :**noiembrie 2013

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona Simeria Vest – proiect nr.7/1995 – elaborator S.C. Proinvest SRL ,Sf.Gheorghe,aprobat cu HCL nr.39/1997
- tema de proiectare formulat de beneficiar referitor la construirea unei locuinte(casa pasiva)cu un grad ridicat de izolare termica,hidrofuga si fonica,a condus la necesitatea modificarii unora din reglementarile PUZ-ului avizat,mai ales cu privire la aspectul exterior al constructiilor

- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza,s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela beneficiarului,optiune enuntata prin Certificatul de Urbanism nr.269 din 24.07.2013,eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica executata de SC Euro-Topo SRL – pusa la dispozitie de catre beneficiari
- Studiu geotehnic executat de SC Promer SRL -primit de la beneficiar
- ca tema de proiectare:proiect tip de casa pasiva din Danemarca,adaptat de colectivul de proiectare format din arh.Domahidi Ildiko si ing.Fejer Szidonia
- PUZ – Zona Simeria Vest Sf.Gheorghe,elaborat de SC Proinvest SRL si aprobat cu HCL 39/25.07.1997

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Terenul studiat cu $S = 2500\text{mp}$,proprietate a beneficiarului se afla in zona vestica a orasului , reglementat si introdus in intravilan prin „PUZ – Simeria Vest” - subzona 6
- Planul Urbanistic Zonal – Simeria Vest din Mun.Sf.Gheorghe,consta in analizarea aprofundata si rezolvarea complexa a problemelor functionale,tehnice si estetice din zona vestica a Municipiului Sf.Gheorghe
- Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat,intr-o solutie de ansamblu

pentru intrega zona,corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii

- Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului , prin intermediul administratiei locale,politica urbana in care consultarea populatiei joaca un rol important,s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal a urmatoarelor obiective principale:
 - parcelarea suprafetei in loturi de cca.500mp
 - organizarea circulatiei carosabile
 - stabilirea unor aliniamente construibile
 - stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
 - realizarea de noi strazi carosabile
 - completarea infrastructurii tehnico-edilitare
 - stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a fi parcelate pentru construirea de locuinte individuale
 - stabilirea modului de utilizare a terenurilor, respectiv POT si CUT zonal
- Caracteristicile geologice,morfologice si hidrometeorologice ale amplasamentului sunt descrise in studiul geotehnic anexat
- Prescriptii si reglementari principale si caracteristice PUZ aprobat
Subzona 6:
 - situat la vest de prelungirea str.Ghiocailor(artera nou creata),avand ca limite,la sud,vest si nord,limita noului intravilan propus
 - tipul de proprietate:teren proprietate privata a persoanelor fizice
 - teren liber,neconstruit , liber de orice sarcina

- caracteristica dominanta:terenul natural se afla in panta accentuata,cu pante de 10%(local)
- functiunea principala:constructii de locuinte individuale,cu regim de inaltime P,P+1,2,amplasate pe loturi individuale(parcele)
- functiuni complementare: activitati comerciale si de servicii private pentru public,cu conditia ca aceste activitati sa nu fie producatoare de factori poluanti,sau generatoare de trafic intens auto
- pentru a fi construabila,o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii:
 - sa aiba o suprafata minima de 250mp
 - sa aiba un front stradal de min.15m,in cazul locuintelor izolate
- pentru a fi construabila ,o parcela trebuie sa aiba acces la drum public sau privat
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind paza contra incendiilor,accesul masinilor de salvare,evacuarea gunoiului menajer,etc
- fata de aliniament constructiile vor fi amplasate in mod obligatoriu retrase de la aliniament,conform plansa de reglementari,min.5-10m
- fata de la limitele laterale ale parcelei,implantarea noilor constructii se va face in conformitate cu cele prevazute in plansa A-10 – reglementari ,nu se permit intreruperi de front construit la o distanta mai mare de 10m,intre diferitele corpuri de cladiri situate pe aceasi parcela,si nu se permit apropieri intre doua

corpuri de cladire, la o distanta mai mica decat $\frac{2}{3}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte

- amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 5m
- in toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil
- se vor asigura cate doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care un garaj
- procentul de ocupare a terenurilor (POT) = 50% si coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT) = 0,74
- inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pana la cornisa acoperisului, va fi de 7m pentru cladirile P+1, si 10m pentru cladirile P+2
- aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite:
 - soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factori de mediu natural
 - 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 de caramida, beton armat, interzicandu-se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei)

- ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite,iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise,de preferinta culoare alba
- pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35-60 grade,cu invelitori din tigla.Se interzice folosirea acoperisurilor de tip terasa
- garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit,sau alipite de aceasta
- imprejmuirile catre strada nu vor depasii 1,50m inaltime,si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau metal
- sunt interzise imprejmuirile opace intre fatada cladirii si aliniamentul strazii
- intre liniile de separative a parcelelor,imprejmuirile nu vor depasi 1,80m
- toate spatiile libere,ramase neconstruite,se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ,plante floricole de vara
- se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii,fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4m,pentru fiecare 150mp
- intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei,revine integral proprietarilor

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiata:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a beneficiarului, dobandit prin donatie, conform parcelarii realizate de OCOT, care nu corespunde cu parcarea propusa prin PUZ
 - studiul geotehnic al parcelei studiate
 - elaborarea proiectului tehnic al locuintei, prin adaptarea unui proiect tip de „casa pasiva”, parter cu acoperis terasa care se doreste a fi amplasata pe parcela studiata
 - case de locuit deja construite sau in faza de proiectare din subzona 6-in care se afla si parcela in discutie

3.Situatia existenta

Zona studiata se afla in partea de sud a subzonei 6 din PUZ-ul aprobat, cu reglementarile descrise in punctul 2.2., conform planului de reglementari A-08, extras din PUZ, cu urmatoarele caracteristici:

- parcela este accesibila din str.Ghioceilor, in curs de modernizare, cu un front de 30m la strada
- suprafata parcelei proprietarului cu adresa str.Ghioceilor f.n. este de 2500mp, inregistrata in CF nr.832/17/2/1;832/15/1/2/2, cu folosinta arabil in intravilan si are urmatoarele vecinatati:
 - la nord:teren liber -proprietar Jancso Csaba
 - la est:str.Ghioceilor
 - la sud:teren liber-proprietar Albert Almos
 - la vest:teren liber -proprietar Szabo Irina
- din suprapunerea parcelei beneficiarului conform ridicarii topografice pe planul de reglementari al PUZ-ului avizat reiese fragmentarea in 2 parcele separate de catre o artera de circulatie de unic sens pe directia

nord-sud, neexecutat dar propus prin PUZ . Astfel parcela de 2500mp se va fragmenta in 3 zone:

- zona 1-parcela cu 1920mp, pe care se doreste construirea locuintei
 - zona 2-parcela cu 370mp, care ramane liber deocamdata
 - zona 3-fasia de 7 x 30m , cu $S = 210\text{mp}$ pe care se prevede drumul propus
- terenul studiat este liber de constructii , caracterul zonei in curs de formare a unui „oras gradina” cu constructii de locuinte mici (P, P+M, P+1), pe loturi independente, de obicei mai mari de 500mp (min. propus prin PUZ), cu aspect arhitectural foarte variat ca volumetrie si colorit, cu strazi in curs de modernizare sau doar formare conform PUZ-ului avizat
 - destinatia cladirilor: nu este cazul
 - tipul de proprietate: proprietate privata a beneficiarului Demeter Zsolt
 - concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - terenuri medii pentru fundare, sub nivel de -1.00m
 - inclinarea straturilor coincid cu inclinatia pantei (2-4 grade)
 - nu sunt conditii de alunecare
 - nivel hidrostatic: 15-17m
 - din cauza apelor de infiltratie se propune hidroizolarea fundatiilor
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$ la adancimea de 1,30m
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor, sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet: -1,00m
 - categoria geotehnica: I, cu risc geotehnic redus

- accidente de teren: nu este cazul
- parametrii seismici: zona seismică :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$
- echipare existentă: imobilul nu are bransamente tehnice edilitare la rețelele publice de energie electrică, apă potabilă , canalizare și telefonie

4. Reglementari

4.1. Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamilial, cu regim de înaltă parter, construit cu sistem inteligent specific caselor pasive, prin adaptarea unui prototip din Danemarca (arhitect: Botond Csosz) care îndeplinește cerințele higrotermice ale caselor pasive, atât de actuala pentru economia de energie artificială.

Construcția va fi amplasată în **zona 1**-parcela de 1920mp, cu front pe str. Ghiocilor

4.2. Funcțiunea, amplasarea

- Casa familială va fi amplasată în zona 1; luată în discuție de acum încolo, deoarece zonele 2 și 3 vor fi deocamdată neconstruite. Cu regim de înaltă parter, cu planimetrie în forma T cuprinde următoarele funcțiuni: camera de zi cu bucatărie, 3 dormitoare, 2 băi, wc, hol, coridor, sală de film, spălător, 2 depozite, centrală, jakuzzi + sauna, garaj pentru 3 autoturisme, cu o suprafață utilă de 310mp
- Amplasarea construcției va ține cont atât de însorirea necesară prin orientarea corectă față de punctele cardinale, cât și de distanțele impuse de reglementările PUZ-ului, de Codul Civil și siguranța în exploatare, și anume:
 - la 17m distanță de aliniamentul stazii Ghiocilor (min. 5-10m-impus de PUZ)

- la 2,25m distanta de limita de proprietate nordica
- la 4m distanta de limita de proprietate sudica
- la 13m distanta de limita vestica;viitorul front al stazii propuse

4.3. Capacitate,suprafete

- Suprafata terenului(zona1) = 1920mp
- Suprafata desfasurata constructie = 385mp
- Suprafata pavata:carosabil pietonal,terase = 367mp
- Suprafata drenaj pietris, zid de sprijin = 60mp

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public si circulatia in incinta se conformeaza cu reglementarile PUZ-ului,si anume:

- parcela (zona1) are acces direct la drumul public:str.Ghioceilor si in viitor la strada propusa la vest de parcela ,zona 2 va avea acces de pe acelasi drum
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor,masinilor de salvare,evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 5 locuri de parcare in curte si 3 locuri in garajul la nivel alipit de locuinta

4.5. Principii compositionale,aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren relativ plat,cu o inclinatie de cca. 1M in lungimea csei,pe directia vest-est,care va fi anihilat cu lucrari de sistematizare verticala,inaltime soclu maxim 50cm.Panta mai abrupta se afla in partea vestica a parcelei,in zona 2.Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente

- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile:fundatii tip radier,pereti din sistem inteligent:polistiren expandat cu nucleu de beton armat
- **Acoperisul tip terasa pe majoritatea constructiei si cu o panta de 5* se executa din elemente speciale din beton armat,cu straturile izolatoare care indeplinesc cerintele higrotermice ale caselor pasive,pe care se vor monta panouri solare.**
Prin PUZ -ul aprobat se prevad acoperisuri pe sarpanta de lemn,cu pante intre 35-60°,cu invelitoare din tigla;modificarea acestei reglementari fiind un obiect principal al prezentului PUD
- Consideram ca aspectul exterior al constructiei propuse armonizeaza cu cele existente,desi nu este traditionala.Prin modernismul elegant si mai ales functional(si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea zonei 1 se va executa din materiale traditionale:soclu-stalpi beton placat cu piatra,scanduri de lemn montate orizontal de 1,50m.Zona 2 va fi imprejmuita provizoriu cu panouri bordurate prefabricate pe stalpi metalici.

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ,flori,plantatii de arbori si arbusti.Se va planta obligatoriu minim un arbore cu tulpina mai mare de 4m,pentru fiecare 150mp de spatiu verde.Pentru zona 1 asta inseamna 7 bucati de arbori

4.7.Sistematizare verticala

Prin lucrarile minimale de miscare a pamantului drenajul din nordul si estul constructiei(strat piatra de rau)inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu,fara acumulari.

4.8.Alinierea ,inaltimea constructiilor

- Alinierea:
 - 17m de la aliniamentul strazii Ghiocailor
 - 13m de la aliniamentului viitoarei strazi
- Inaltimea maxima : 4m

4.9.Indici urbanistici propusi

Zona 1	POT = 22%	CUT = 0,22
Zona 2	POT = 50%	CUT = 0,74(identic cu indicile propuse pentru subzona 6 a PUZ-ului)
Zona 3	POT = 0%	CUT = 0,00

4.10.Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera prin racord la sistemul centralizat din str.Ghiocailor
- Alimentare cu energie electrica :bransament trifazat subteran din firida racord stradala nr.11(aviz racordare existent)
- Agentul termic va fi asigurat din surse alternative:solar(cu panouri solare montate pe acoperis)si geotermal
- Telecomunicatii:racord la reseaua stradala

4.11. Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata(parcela beneficiar)=2500mp

Zona 1	Suprafata (mp)	
	existent	propus
1. Arabil in intravilan	1920	-
2. Suprafata construita		385
3. Suprafata pavata		375
4. Suprafata drenaj pietris, zid de sprijin		60
5. Suprafete verzi amenajate		1100
Total zonă studiată:	1920	1920

Zona 2	Suprafata (mp)	
	existent	propus
1. Arabil in intravilan	370	-
2. Zona de locuinte		370
Total zonă studiată:	370	370

Zona 3	Suprafata (mp)	
	existent	propus
1. Arabil in intravilan	210	-
2. Drum public		210
Total zonă studiată:	210	210

5. Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.39/25.07.1997, care reglementeaza zona Simeria Vest
- incadrarea zonei studiate in subzona 6 a PUZ-ului ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de

beneficiar, referitor la construirea unei locuinte pe adresa str. Ghiocailor f.n.

- disfuncionalitati: parcela beneficiarului conform cartii funciare si a ridicarii topografice, suprapus cu planul de reglementari al PUZ-ului nu poate fi pastrat ca o singura parcela ,se va impartii in 3 parcele (numit zonele 1,2 si 3)
- prin tema - program al locuintei beneficiarului se prevede un acoperis terasa pe constructia propusa, care contravine reglementarii de acoperis pe sarpanta de lemn la 35-60°, cu invelitoare tigla , a PUZ-ului aprobat

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- zonificarea parcelei studiate dupa cum urmeaza:
 - zona 1: parcela cu $S = 1920\text{mp}$, cu front pe str. Ghiocailor, pe care se doreste construirea locuintei beneficiarului
 - zona 2: parcela cu $S = 370\text{mp}$, cu front pe viitoarea strada propusa, ce va fragmenta parcela studziata, de altfel parcela construabila cu respectarea reglementarilor PUZ-ului, dar care ramane liber deocamdata
 - zona 3: parcela cu $S = 210\text{mp}$, pentru traseul viitoarei strazi cu o banda de circulatie de 4m, si trotuare de cate 1,5m pe ambele parti, cu optiunea de a fi trecut in domeniu public, cu demersurile necesare
 - mentiune: zonele 1 si 2 vor fi imprejmuite , zona 3 nu.
- Locuinta propusa va fi construita cu un sistem inteligent specific caselor pasive, pe baza unui proiect tip din Danemarca care prevede acoperis terasa cu panouri solare, fapt pentru care PUD-ul doreste sa modifice

reglementarea referitoare la tipul acoperisului (invelitoare tige pe sarpanta de lemn la 35-60°)

- reglementarile principale ale PUZ-ului (POT, CUT, aliniament etc.) raman neschimbate

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru corelarea parcelei efective a beneficiarului (cu drept legitim inscris in CF) cu reglementarile PUZ-ului aprobat (care este lege)

Ca proiectant adaptant al proiectului locuintei pasive a beneficiarului, consider ca aspectul mai netraditional al acestuia este compensat de simplitatea "modernista" a volumetriei, eleganta materialelor, culorilor, incadrand-o intocmai in mediul natural si construit al zonei, care stim bine cum este.

Întocmit

arh. Domahidi Ildiko

