



Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE - FORTUNA PARK"</b>
Amplasament	Str. Oltului nr. 74, Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
Initiator PUZ	S.C. "FORTUNA PARK " S.R.L. - Miercurea Ciuc
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1508 / 2016
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>PREVEDERI GENERALE</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfântu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® "marca rezervata".

Ianuarie 2017



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania	
dipl.arh. Vivianne Gheorghiu	.....

## PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu  
dipl. arh. Mircea Gheorghiu  
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan  
dipl. arh. Monica Racovita

## INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama  
S.C."V&K®" S.R.L.– dipl.ing. Kopacz Peter

ianuarie 2017



## CUPRINS

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului - proiectanti
- Cuprins
- Certificat de inregistrare S.C. FORTUNA PARK S.R.L. la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Harghita nr. J19/ 396/11.05.2006
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24392, nr. Cadastral 24392, nr. topografic Top: 1/2/1, 2/2/b/2/2/1, 1653/1, 1654/1, 1655/1, 6/2/1, 2795/1649/2/1, 1652/1, 1/2/2, 2796/1649/2/2/2, 1650/3/2, 1651/1/1/1, suprafata 5.297 mp
- Certificat de urbanism nr. 375 din 06.09.2016 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe pentru elaborare studiu de oportunitate
- Aviz de oportunitate nr. 12 din 14.10.2016 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat cu HCL nr. 294/2016
- Certificat de urbanism nr. 508 din 16.11.2016 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 15625 din 12.12.2016 emis de catre Gospodarie Comunala S.A. – sucursala Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 311.105.009 din 07.12.2016 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Serviciul Gestiune Exploatare Retea



- Aviz nr. 122-CV din 29.12.2016 emis de catre S.C. Telekom Romania Communications S.A. – sucursala Brasov
- Aviz nr. 70601605729 din 07.12.2016 emis de catre S.C. Filiala de Distributie a Energiei Electrice ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. – Sucursala Covasna
- Aviz nr. 1627639 din 30.12.2016 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situatii de Urgenta – Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
- Aviz emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Directia Urbanism – Arhitect Sef
- Notificare asistenta de specialitate sanatate publica nr. 316/210 din 19.01.2017 emisa de catre Ministerul Sanatatii – Directia de Sanatate Publica Covasna
- Decizia etapei de incadrare nr. 5 din 27.01.2017 emisa de catre Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor – Agentia pentru Protectia Meidiului Covasna
- Aviz nr. 10 din 24.02.2017 emis de catre Consiliul Judetean Covasna – Directia Urbanism – Arhitect Sef
- Dovada platii taxei Registrul Urbanistilor din Romania pentru documentatii de urbanism
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" - PREVEDERI GENERALE**
- Breviar de calcul
- Documentatie tehnica ridicare topografica intocmita de ing. Vegh Zoltan
- Studiu geotehnic intocmit de S.C. Geo-Tech S.R.L.

Sef de proiect,

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu



## 2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in PUG nr. 6/1996, proiectant "URBANPROIECT" S.A. – municipiul Sfantu Gheorghe, scara 1:5000	A – 00
2.	Extras din PUG nr. 6/1996, proiectant "URBANPROIECT" S.A. – municipiul Sfantu Gheorghe, scara 1:5000 UTR 32	
3.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati , prioritati, scara 1:500	A – 01
4.	Reglementari propuse, zonificarea teritoriului, circulatii, scara 1:1000	A – 02
5.	Retele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I – 03
6.	Tipuri de proprietate, situatia existenta si propusa, scara 1:1000	A – 04

Sef de proiect,

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" –**  
**PREVEDERI GENERALE**

## **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" - PREVEDERI GENERALE
Amplasament	Strada Oltului nr. 74, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator P.U.Z.:	S.C. "FORTUNA PARK" S.R.L. - Miercurea Ciuc
Proiectant general	S.C. "V & K®" S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborării	Ianuarie 2017

### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul lucrării "PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Oltului nr. 74 constă în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru zona situată în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe pentru care este oportuna modificarea zonei funcționale "unități industriale" în zona funcțională pentru "locuințe colective și funcțiuni complementare".

Terenul are categoria de folosință "curți-construcții". Pe terenul identificat mai sus există construcții dezafectate de tip industrial ce se vor demola.



Terenul se invecineaza cu :

- la Nord – strada de acces, zona locuinte
- la Sud – Strandul municipal
- la Vest – Str. Sporturilor, zona de locuinte colective P+4
- la Est – Baza de recreere si inot a municipiului Sfantu Gheorghe

Zona studiata, in conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C."URBANPROIECT"S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe. Terenul se afla in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.32 , "zona unitati industriale".

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii, a Studiului de oportunitate si a Avizului de oportunitate emis in baza Ordonantei nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona, urmarindu-se rezolvarea optima a refunctionalizarii in fapt a unei zone industriale dezafectate existente, avand in vedere interesul realizarii unor investitii complementare cu vecinatatile, "zona de locuinte".

Zona functionala analizata prezinta din punctul de vedere al amplasamentului existenta in vecinatate a posibilitatilor de asigurare cu utilitati (apa, canalizare menajera, gaz metan – energie electrica).

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Schimbarea functiunii existente a zonei avand in vedere propunerile din Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, in curs de actualizare, proiect. nr. 1333/2008, elaborator S.C."V&K" S.R.L. Sfantu Gheorghe, aceasta suprafata propunandu-se a fi zona functionala pentru "locuinte colective si functiuni complementare"
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat



- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

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

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C."URBANPROIECT"S.A. Bucuresti
- Actualizare "Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, in curs de avizare, proiect. nr. 1333/2008, elaborator S.C."V&K" S.R.L.
- Ridicarea topografica a zonei, intocmita prin grija initiatorului
- Studiul geotehnic P.U.Z., intocmit de catre S.C. Geo-Tech S.R.L.
- Certificat de urbanism nr. 508 din 16.11.2016 emisa de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general ( Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre , 2001

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

### **2.1. Incadrarea in localitate**

#### **2.1. Concluzii din documente anterioare**

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei noi zone pentru locuinte colective si functiuni complementare face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 32, locatia





fiind lesnicios accesibila din drumul de acces ce deservea unitatea industrială, din strada Oltului, cat si din strada Sporturilor.

Terenul se invecineaza cu functiuni complementare (locuinte colective si locuinte joase, zone de servicii si agrement).

Terenul studiat pentru amplasarea de noi investitii in integralitatea lui teren aflat in proprietatea unor persoane juridice, conform identificarilor cadastrale anexate prezentei documentatii.

In conformitate cu documentatia pentru obtinerea Avizului prealabil de oportunitate , enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se vor stabili zonele de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- $POT_{maxim} = 28 \%$ ,  $CUT_{maxim} = 1,44$
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse
- Se va reglementa regimul de inaltime

## **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu Planul Urbanistic Zonal**

In vederea studierii complete a sitului care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, s-au analizat deasemenea urmatoarele studii complementare:

- Ridicarea topografica si planul parcellar a zonei studiate
- S-au solicitat avizele detinatorilor de retele tehnico-edilitare (Gospadarie Comunală S.A. Sfântu Gheorghe) , retele electrice (Electrică), retele telefonice (Telekom), retele gaz metan (Distrigaz Sud Rețele) si alte avize prevazute in Certificatul de Urbanism
- S-a intocmit documentatie necesara obtinerii Avizului de oportunitate din partea Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe



## **2.2. Analiza situatiei existente**

### **2.2.1. Aspecte generale**

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia propusa are categoria de folosinta "curti - constructii".

### **2.2.2. Analiza geotehnica**

Pentru terenul studiat s-a realizat Studiu Geotehnic intocmit de catre S.C.Geo-Tech S.R.L., anexat prezentei documentatii.

Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune. Din punct de vedere geologic, depresiunea este umpluta cu depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Terenul se prezinta ca o suprafata cu o panta foarte lina spre valea raului Olt.

In aceasta zona apele freatice se afla la adancimi intre 2,40-2,70 m in perioadele cu precipitatii bogate.

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona  $T_c(\text{sec}) = 0,7$ , ag pentru IMR = 100 ani = 0,20 g, conform Codului de proiectare seismica P 100-1/2006.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

### **2.2.3. Caile de comunicatie**

Zona studiata este situata in zona de Nord-Est a municipiului Sfantu Gheorghe.

Accesul auto se va realiza din drumul de acces spre fosta fabrica, din strada Oltului.

Accesul secundar se va realiza dinspre "Baza de inot si recreere" a Municipiului Sfantu Gheorghe. Exista posibilitatea realizarii unui acces si din strada Sporturilor. Accesul pietonal va fi posibil din ambele cai de comunicatie rutiera.

### **2.2.4. Analiza fondului construit existent**

In zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal exista exista cladiri industriale dezafectate ce vor fi demolate.

### **2.2.5. Echiparea edilitara**

#### **2.2.5.1. Alimentare cu apa rece**

In zona exista posibilitati de asigurare a alimentarii cu apa a obiectivelor propuse, avand in vedere existenta retelei de apa Ø 100mm, situata pe strada Oltului, amplasamentul avand bransament de apa.



### **2.2.5.2. Canalizare menajera si pluviala**

In zona studiata exista retele de canalizare menajera Dn 20cm si canalizare pluviala Dn 25cm, situate pe strada Sporturilor, amplasamentul avand racord la canalizarea menajera si pluviala.

### **2.2.5.3. Alimentare cu energie electrica**

Zona studiata dispune de retea de alimentare cu energie electrica de joasa si de medie tensiune.

### **2.2.5.4. Alimentarea cu energie termica**

In zona studiata exista retea de gaz metan de medie presiune.

### **2.2.6. Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- Zona studiata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe se afla in intravilan, intr-o zona functionala de "unitati industriale"
- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente "teren curti-construcții".
- Terenurile pe care se întocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane juridice. Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice.
- Nu exista probleme majore care ar crea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

### **2.2.7. Necesitati si optiuni**

Conform Temei de proiectare întocmite de proiectant impreuna cu beneficiarul si initiatorul lucrării, a Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe rezulta cu pertinență oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, datorita faptului ca suprafața de teren analizata este, prin prevederile Planului Urbanistic General actual are destinatia "unitati industriale", dar se afla intr-o zona in care domina locuintele si serviciile, amplasamentul este adecvat investitiilor pentru locuinte colective si functiunilor complementare.



In baza "Temei de proiectare" si a prevederilor cuprinse in "Regulamentul de urbanism" ce face parte din prezentul Plan Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Functiunea dominanta a noii zone din Unitatea Teritoriale de Referinta nr. 32, va fi "Zona functionala pentru locuinte colective si functiuni complementare"
- Se vor stabili regulile specifice de construire ( zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse
- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public.
- Procentul de ocupare a terenului, in conformitate cu PUG-ul aprobat existent pentru zona este de 40 %, constructii cu inaltime P+2 CUT 1,2
- Se propune reducerea procentului de ocupare a terenului, pentru a fi o zona de locuit mult mai "aerisita", in conditiile realizarii unor locuinte colective, adica  $POT_{propus}=28\%$
- CUT-ul existent, se propune a fi marit conform prevederilor legale cu maximum 20%, adica  $CUT_{propus} = 1,44$
- Se va reglamenta regimul de inaltime a constructiilor propuse. Inaltimea maxima a constructiilor este propusa a fi D+P+4+M (sau P+5 partial)
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari crearea unui aspect arhitectural corespunzator



- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

### **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI**

#### **3.1. Elemente de tema**

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Avizul de oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Precizarile de la pct. 2.2.7 din prezenta documentatie
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare
- Tema de proiectare intocmita cu initiatorul prezentei documentatii urbanistice, proprietarul terenului in cauza.

#### **3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica**

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent Planului Urbanistic Zonal, dupa cum urmeaza:
  - **Zona va cuprinde functiunea locuinte colective si functiuni complementare**
  - Zonele noi sunt conturate in asa fel incat sa nu fie deranjante in nici un fel din punct de vedere al posibilitatilor de poluare aer, apa, sol.
  - Este permisa realizarea altor functiuni complementare functiunii de locuinte
- Sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces
- Stabilirea regulilor de construire cu respectarea prevederilor Codului Civil si a legislatiei specifice in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica



- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltările viitoare prin “procent de ocupare a terenului”, respectiv “coeficient de utilizare a terenului”, regim de înălțime, sistem de învelitori etc. , detaliate pe planșele cu propuneri și în “Regulamentul de aplicare aferent PUZ”.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiilor preconizate

Pentru realizarea premiselor menționate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, după cum urmează:

- **ZONA FUNCTIONALA DE “ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – “LC”**

(notată pe planșa de reglementări cu “LC”) cuprinzând:

- **Lot construibil de cca. 5000 mp**, pentru realizarea de locuințe colective și funcțiuni complementare
- **Parcaje** în conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism
- **Străzi și alei carosabile** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi și spații verzi amenajate urban, plantații de aliniament**
- **Spații verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente ( alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz metan, energie electrică și telefonizare)**

### **3.3. Organizarea circulației**

#### **3.3.1. Căile de circulație**

Accesarea zonei care face obiectul prezentei documentații urbanistice s-a proiectat ținând cont de:

- Determinantele rezultate datorită strazilor existente în vecinătate
- Prevederile Planului Urbanistic General privind rețeaua majoră de circulație în localitatea Sfântu Gheorghe, inclusiv a propunerilor din proiectul "Actualizare Plan Urbanistic



General al Municipiului Sfântu Gheorghe”, proiect nr. 1333/20008, elaborat de S.C.  
“V&K” S.R.L., în curs de aprobare

- Modul de lotizare a terenurilor
- Situatia topografica a terenului

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum si a normativelor:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amneajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010

Zona sistematizata cuprinde :

- profilul stradal “P1-P1” pentru Strada existenta Sporturilor (II) - strada de categoria a III-a, 2 benzi de circulatie cu latime 3,50 metri fiecare, parcare de 5,00m pe o parte a strazii, zona verde de minimum 1,10m pe o parte a strazii, trotuare de 1,50 metri latime pe ambele laturi
- profil stradal “P2-P2”, strada de categoria a IV-a de deservire locala, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,00 m fiecare, trotuar de minimum 0,50m pe o parte a strazii



### 3.3.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal , planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre reseaua de colectare ape meteorice. Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunala S.A., Agentia de Protectie a Mediului etc.) La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestora, corelat cu vecinatatile si realizarea accesului.

### 3.4. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifica intr-o singura unitate teritoriala de referinta:

- zona functionala de " LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE "LC", UTR nr.32 / LC

### 3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a cladirilor propuse este D+P+4+M (sau P+5 partial).

### 3.6. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele existente
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecuate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil





Regimul de aliniere stabilit prin **“limita zonei de construire” (limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborata cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

Distantele dintre limita de proprietate nordica si locuintele situate pe strada Oltului sunt cuprinse intre 14m-16m. “Limita zonei de construire”(limita edificabilului) s-a stabilit la 2 metri fata de limita de proprietate nordica, astfel distanta intre locuintele existente si cladirile noi propuse va fi de minim 16m-18m.

La amplasarea cladirilor noi se va avea in vedere respectarea prevederilor din “Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației” aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014, anume articolul 3: *“(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).”* si articolul 5 *“(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.*

*(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.”*

### 3.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari, zonificarea teritoriului si caile de comunicatie” ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului  $CUT = 1,44$  si procentul de ocupare al terenului  $POT = 28 \%$ , indici globali la nivel de P.U.Z.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.



Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

Suprafata de teren aferent aferenta zonei studiate	28.233,20 mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	6.310,70 mp	
Suprafata zona functionala locuinte joase si functiuni complementare existenta conform P.U.G. aprobat	2.501,08 mp	
Suprafata zona functionala locuinte colective si functiuni complementare existenta conform P.U.G. aprobat	3.015,97 mp	
Suprafata zona functionala servicii existenta conform P.U.G. aprobat	3.485,55 mp	
Suprafata zona functionala spatii verzi, sport, agrement, protectie existenta conform P.U.G. aprobat	7.622,90 mp	
Suprafata de teren aferenta P.U.Z. - teren aflat in proprietatea initiatorului prezentului demers	5.297,00 mp	
Suprafata zona functionala locuinte colective si functiuni complementare propusa	5.297,00 mp	100 %
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme, parcaje de incinta	2.754,44 mp	52 %
Suprafata minima spatii verzi	1.059,40 mp	20 %
Suprafata construita maxima	1.483,16 mp	28 %
Suprafata desfasurata maxima	7.627,68 mp	
Procent de utilizare al terenului POT propus	28 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT propus	1,44	

### 3.8. Echiparea tehnico-edilitara

Zona studiata dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei functionale propuse, in relativa vecinatate.

#### 3.8.1. Alimentarea cu apa

Din analiza situatiei existente a rezultata ca zona care face obiectul prezentei documentatii de urbanism dispune de posibilitati de alimentare cu apa potabila, constructiile exsistente avand bransament de apa potabila. In functie de investitiile preconizate se va avea in vedere refacerea, dupa caz, a bransamentului existent.

Necesarul de apa rece calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

$Q_{med\ zi} = 39,78\ m^3/zi$

$Q_{max\ zi} = 47,58\ m^3/zi$

$Q_{max\ orar} = 6,24\ m^3/h$



### 3.8.2. Canalizarea menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si pluviala, situate pe strada Sporturilor, amplasamentul fiind racordat la acestea. In functie de investitiile preconizate se va avea in vedere refacerea, dupa caz, a bransamentelor existente.

Debitele de ape menajere si pluviale, conform Breviarului de calcul este urmatorul:

Ape uzate menajere :

$$\begin{aligned}Q_{med\ zi} &= 39,78\ m^3/zi \\ Q_{max\ zi} &= 47,58\ m^3/zi \\ Q_{max\ orar} &= 6,24\ m^3/h\end{aligned}$$

- Ape pluviale

Debit de calcul  $Q_{pl} = 0,0001 \times m \times i \times (\sum s \times \varnothing)$  [l/s]

- zona teritoriala 18
- frecventa de calcul a ploii 1/2
- durata ploii, 15 minute
- intensitatea ploii  $i=120\text{l/s Ha}$
- $m=0,80$  ( $t \leq 40$  minute)
- suprafata acoperisului cladirii  $S1=1.483,16\ m^2$ ;
- suprafata platformei cu dale  $S2=2.754,44\ m^2$ ;
- suprafata zona verde  $S3=1.059,40\ m^2$ ;

$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,80 \times 120\ l/s (1.483,16\ m^2 \times 0,90 + 2.754,44\ m^2 \times 0,70 + 1.059,4\ m^2 \times 0,05)$$

$$Q_{pl} = 31,83\ l/s$$

### 3.8.3. Alimentare cu caldura

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand cu gaz metan.

### 3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi realizata in conformitate cu Studiul de solutie intocmit de firma de specialitate.



### **3.8.5. Alimentare cu gaze**

In zona exista retele de distributie gaz metan pe strada Oltului, respectiv Sporturilor, la care se vor bransa noii consumatori.

### **3.8.6. Telecomunicatii**

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM - SA. sau alti furnizori de retele de telefonie.

## **3.9. Obiective de utilitate publica**

### **3.9.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :**

- zona aferenta strazii Oltului si strazii Sporturilor

### **3.9.2. Tipul de proprietate a terenului**

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 5.297,00 mp.  
Suprafata aferenta drumurilor, aleilor de acces vor avea regim de "drum privat deschis circulatiei publice".

### **3.9.3 Circulatia terenurilor**

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, nu impun treceri de terenuri in domeniul public.

Totodata se impune:

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi , pentru intocmirea lucrarilor cadastrale/topografice de intabulare, dezmembrare, comasare dupa caz a parcelelor existente
- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.



#### 4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza in sa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,

PROIECTANT GENERAL  
SC"V&K®" SRL  
arh. Gheorghiu Vivianne

ianuarie 2017