

PROIECT NR.1544-29/2019

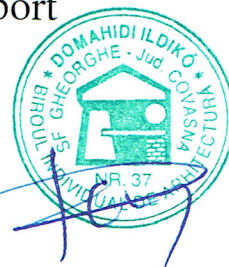
- **Denumirea lucrarii:** Elaborare PUZ -extindere intravilan cu Zona de agrement- turism
- **Amplasament:** jud.Covasna, Sfantu Gheorghe, str.Borviz f.n.
- **Beneficiar:** Municipiul Sfantu Gheorghe
- **Initiator:** Productie Transport Servicii Comert Export Import
"Rolling Trans" SRL
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-BIA-Sf.Gheorghe
- **Subproiectant de specialitate:** SC "V&K" SRL arh. Vivianne Gheorghiu
- **Faza:** P.U.Z.

Lista de semnaturi

- sef proiect: arh. Vivianne Gheorghiu.....
- proiectanti: arh. Vivianne Gheorghiu.....
- arh. Domahidi Ildiko.....

Sf. Gheorghe

iulie 2019



BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz prealabil de oportunitate
- Extras carte funciara
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- | | |
|---------------------------------------|----|
| ➤ Plan de incadrare in teritoriu | 00 |
| ➤ Situatie existenta si prioritati | 01 |
| ➤ Reglementari urbanistice-zonificare | 02 |
| ➤ Reglementari – echipare edilitara | 03 |
| ➤ Proprietate asupra terenurilor | 04 |
| ➤ Propunere mobilare zona | 05 |

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko



ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 26380 din 18.04.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 220 din 23.04.2019

În scopul: **ELABORARE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM**

Ca urmare a Cererii adresate de **PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **BODOC**
satul **ZALAN**, sectorul , cod poștal , str.
nr. **56** bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax **0755973147** / , email
înregistrată la nr. **26380** din **18.04.2019**

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

nr. **FN**, bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin **Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **367** / **29.11.2018**

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: 40393

Nr. Top CAD: 40393

Imobil în proprietatea Mun. Sf Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Mun. Sfântu Gheorghe . Intabulat drept de concesiune pe 20 de ani în favoarea SC Rolling Trans SRL conform Contract de concesiune 4470/ 06.08.2004. Imobilul se afla în extravilan. Parcelele cu categoria de folosinta „pasune”/ sau ”faneata” se afla sub incidenta pct. (2), art. 5 al OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente .

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA ÎN EXTRAVILAN NEREGLEMENTATA
FOLOSINTA ACTUALA ARABIL SI FÂNEATA
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA " C "**

6. 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:

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

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

- Agentia pentru Protectia Mediului

- Aviz Consiliul Județean

- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale,- Stat Major General M.Ap.N, -Aviz M.A.I. Directia Logistica

- Aviz Gospodarirea Apelor S.G.A

- Aviz Directia Județeană Pentru Cultura Covasna

d.4) studii de specialitate

- STUDIU GEOTEHNIC

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 24 luni de la data emiterii.

Primar

ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar

KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

L.S.

Arhitect-sef

BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

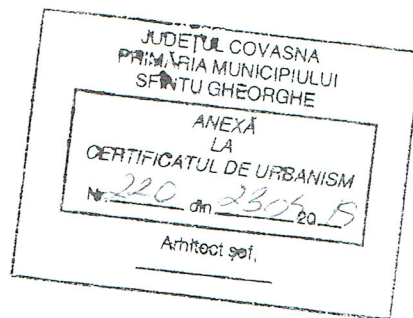
Caruz Cristina

Achitat taxa de: 321,50 lei, conform Chitanței nr. 27986 din 18.04.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20. IV. 2019

Anexa 1

Certificatul de urbanism nr. 220 din 23.04.2019



Regim juridic: (continuare)

- ✓ Imobilul se afla în zona de protecție a sitului arheologic cod RAN 63401.01, cod LMI CV-I-s-B-13029 Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe, punct "Cetatea Cocostârcului"

Regim economic:

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism

Regim tehnic:

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de SC ROLLING TRANS SRL cu sediul/domiciliul în județul Covasna, Sat. Zălan, Com. Bodoc, nr. 56, , telefon/fax 0755973147, înregistrată la nr. 75496 din 21.11.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ
Nr. 7 din 13.12.2019**

pentru Plan Urbanistic Zonal pentru „Extindere Intravilan cu Zonă de agrement – turism”,
Municipiul Sfântu Gheorghe, prelungire str. Borviz
generat de imobilele:

- CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393;

Inițiator: **SC ROLLING TRANS S.R.L.**

Proiectant general: **BIA Domahidi Ildikó**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-arh. Domahidi Ildikó;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

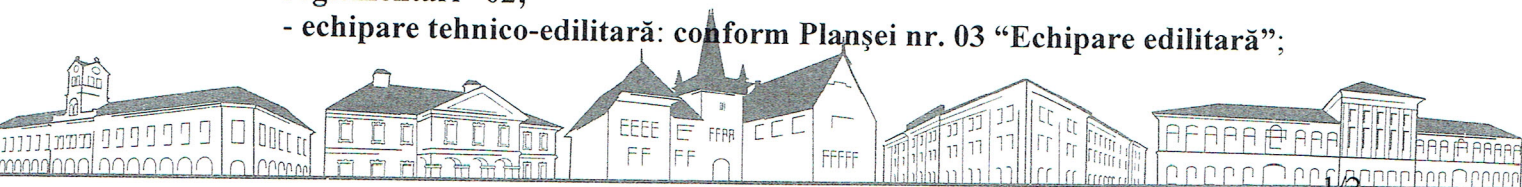
- limita nordică – **prelungire str. Borviz**
- limita vestică – **terenuri în extravilan**
- limita estică – **zonă de locuințe în intravilan**
- limita sudică – **pârâul Debren**
- suprafață PUZ: **S= 31450 mp;**

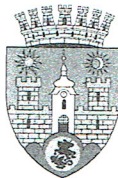
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: -

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- funcțiuni predominante: - **zonă locuințe și servicii:**

- regim de înălțime max = P+1+M
- H max = 12 m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,3;
- **aliniere conform Planșei de reglementări – 02;**
- **retrageri minime:**
 - față de vecinătăți – min H/2, H – înălțimea maximă la streășină;
- **circulații și accese: drumuri, trotuare, spații verzi conform Planului de reglementări –02;**
- **echipare tehnico-edilitară: conform Planșei nr. 03 “Echipare edilitară”;**





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.11.2019 se avizează favorabil/~~eu—conști/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

FĂRĂ CONDIȚII

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

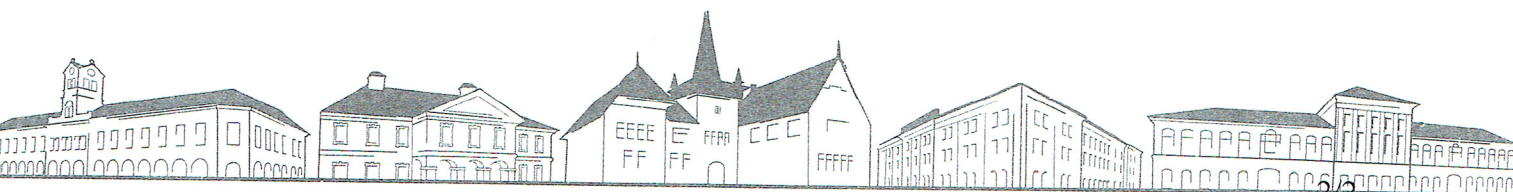
Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

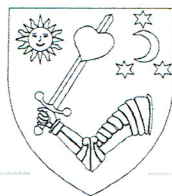
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla





AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 2893 din 28.04.2020.

Arhitect-șef
Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **SC PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL PRIN ANTAL ALPAR** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna BODOC, satul ZĂLAN, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. 56, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 2893 din 17.03.2020, în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 10.04.2020 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 3 din 21.03.2019 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 7 din 13.12.2019;
- HCL al municipiului Sf. Gheorghe nr. 125/2019 pentru aprobarea avizului de oportunitate nr. 3/2019;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 75 din 28.02.2020;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - ANIF Covasna nr. 28 din 04.11.2019;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne - Direcția Generală de Logistică nr. 423397 din 01.10.2019;
- Aviz de amplasament Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 7795 din 08.07.2019;
- Acord în principiu TEGA SA Sf. Gheorghe nr. 18417 din 03.07.2020;
- Aviz de amplasament Electrica SA nr. 70601908260 din 04.07.2019;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 314.107.906 din 04.07.2019;
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 60-CV din 08.07.2019;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale - UM 0500 București nr.15573 din 27.09.2019;
- Aviz ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2907189 din 06.09.2019;
- Adresa ABA Olt - SGA Covasna nr. 4800/SL din 23.09.2019;
- Decizia nr. 46 din 23.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural nr. 88/U/2020 din 10.02.2020;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/6630 din 30.09.2019;
- Notificare ASS - Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 4264/4054 din 09.09.2019;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL Nr. 12 din 28.04.2020

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ DE AGREMENT-TURISM (nr. proiect 1544-29/2019)**
generat de imobilul situat în județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, str. BORVIZ, FN, extras CF nr. 40393 Sf. Gheorghe.
Inițiatori: **SC PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL PRIN ANTAL ALPAR**

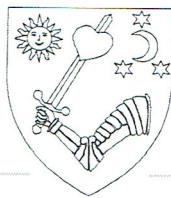
Proiectant: B.I.A. DOMAHÍDI ILDIKÓ

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Domahídi Ildikó, arh. Viviane Gheorghiu

- Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în extravilanul municipiului Sf. Gheorghe; vecinătăți la est - zonă locuințe, la vest - terenuri în extravilan, la sud - pârâul Debren, la nord - prelungire str. Borviz.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- zonă agrement-turism (ZAT) - construcții specifice pentru agrement și turism: alimentație publică, cazare, comerț, zone verzi, lacuri piscicole, circulații, utilități - lucrări tehnico-edilitare;
- funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni decât cea dominantă și cele complementare.



pag. 2

- regim de construire: maxim P+1+M; înălțime maximă la streșină: 7,00 m de la cota 0±00 a construcțiilor, înălțime maximă la coamă: 12,00 m – măsurate de la cota 0±00 a construcțiilor; împrejuririle vor avea înălțimea de 2,00m.
- la nivelul incintei construibile: POT max. = 10 %; - CUT max. = 0,3;
- retrageri minime față de aliniamentul: variabil, conform planșei A-03 Reglementări urbanistice și zonificare, minimum 7,00 m din axul drumului asfaltat existent; față de limitele laterale și posterioare se vor respecta prevederile codului civil privind distanțele minime obligatorii și la criteriile de însorire; se va respecta distanța de minimum 5,00 m în plan orizontal, de la conductoarele extreme ale LEA 20kV existent, precum și culoarul de protecție de 75 m al LEA 110kV.
- circulații și accese: accesul din drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, accesul în incintă a utilităților de intervenție; parcajele se vor realiza în incintă, unele putând fi acoperite.
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică a municipiului; alimentare cu gaz metan și alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele stradale existente la limita zonei ce se reglementează.

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Júlia



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40393 Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 2254/1, 2252/1, 2249/1,
2248/2/1, 2248/1/1, 2273/1, 2270/1, 2268,
2269/1, 2267/1

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40393	31.450	Teren împrejmuit; teren împrejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3968 / 11/02/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 8027, din 05/02/2019 emis de MUNICIPIUL SF. GHEORGHE-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Certificat nr. 7643, din 05/02/2019 emis de MUNICIPIUL SF. GHEORGHE;		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 40393 Sf.Gheorghe ca urmare a transcrierii imobilului cu nr. top.2254/1, 2252/2, 2249/1, 2248/2/1, 2248/1/1, 2273/1, 2270/1, 2268, 2269/1, 2267/1 inscrise in cartea funciara nr. 37945 Sf.Gheorghe	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial in baza HG NR. 834/1991, Inch. cf nr. 6114/2000, inch. Cf. nr. 4754/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	A1
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durata de 20 ani pentru practicarea pescuitului sportiv, conf. inch. cf . nr. 4754/2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C ROLLING TRANS S.R.L SF.GHEORGHE	A1
Act Normativ nr. Legea nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea 17/2014	A1

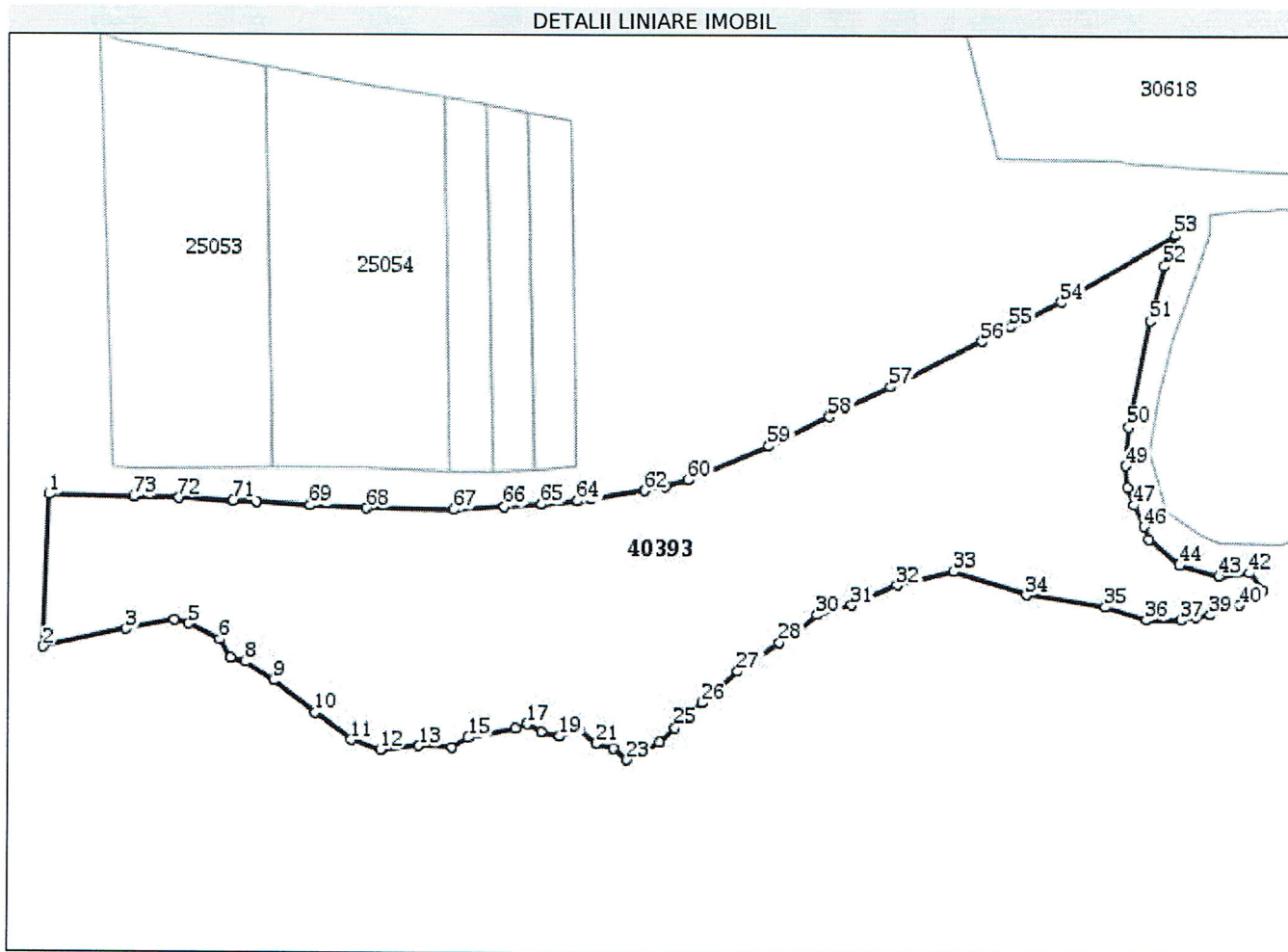
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40393	31.450	teren împrejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.222	-	-	-	
2	faneata	NU	10.500	-	-	-	
3	ape statatoare	NU	5.135	-	-	-	
4	arabil	NU	1.990	-	-	-	
5	ape statatoare	NU	7.273	-	-	-	
6	arabil	NU	2.330	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	55.85	2	3	30.546	3	4	17.569

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	5.274
7	8	5.393
10	11	16.003
13	14	11.83
16	17	4.637
19	20	7.589
22	23	6.211
25	26	13.09
28	29	6.569
31	32	17.636
34	35	28.92
37	38	5.379
40	41	9.838
43	44	14.653
46	47	8.653
49	50	13.578
52	53	11.535
55	56	11.739
58	59	24.021
61	62	7.835
64	65	12.896
67	68	31.109
70	71	8.206
73	1	30.349

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
5	6	12.413
8	9	12.359
11	12	11.037
14	15	6.861
17	18	5.757
20	21	8.014
23	24	13.5
26	27	17.204
29	30	10.378
32	33	20.86
35	36	15.471
38	39	5.36
41	42	8.087
44	45	14.348
47	48	6.547
50	51	38.736
53	54	47.803
56	57	36.187
59	60	31.282
62	63	19.266
65	66	13.472
68	69	19.906
71	72	19.588

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
6	7	7.83
9	10	18.485
12	13	13.759
15	16	17.118
18	19	6.799
21	22	6.519
24	25	7.664
27	28	18.17
30	31	12.853
33	34	27.158
36	37	12.605
39	40	11.148
42	43	11.186
45	46	4.922
48	49	7.879
51	52	20.461
54	55	20.061
57	58	23.981
60	61	8.277
63	64	4.876
66	67	17.873
69	70	19.18
72	73	15.877

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

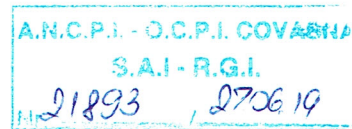
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2020, 10:40

LUFFY VILMOS P.F.A.
Aut.: RO - CV - F - 0005
CIF: 20163398
Sf. Gheorghe, str. Mikes Kelemen nr. 30
Tel.: 0740-011568, 0267-315300



ANEXA NR. 1. 33 la regulament

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU P. U. Z.

EXTRAVILAN SF. GHEORGHE

BENEFICIAR: **ROLLINNG TRANS SRL**
 COMUNA BODOC, SAT ZALAN NR. 56

EXECUTANT: **LUFFY VILMOS, SF. GHEORGHE**



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Adresa imobil:

U. A.T. Sf. Gheorghe, extravilan, str. Borviz, nr cad 40393

2. Tipul lucrării:

Ridicare topografică pentru P.U.Z. (Aviz și recepție lucrări de specialitate).

Scopul prezentei lucrări este realizarea suportului topografic pentru P.U.Z. “ EXTINDERE INTRAVILANCU ZONA DE AGREMET - TURISM” .

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Imobilul în cauză se află în extravilanul mun. Sf. Gheorghe, în imediata vecinătate al perimetrului sistematizat, pe strada Borviz

Vecinătățile imobilului de mai sus sunt: DJ 121C la Nord, drum la Est, pâraul Debren la Sud și Ps 132 la Vest.

Imobilul este parțial împrejmuit. Suprafața totală reală este de 31450 mp

Terenul are categoria de folosință arabil, fâneată și ape stătătoare și parțial este împrejmuit.

Suprafața totală în acte ale terenurilor luate în studiu este de 31450 mp (3,1450 ha).

4. Situația juridică a imobilului:

Imobilul în cauză este înscris în CF 40393 Sf. Gheorghe cu nr cad 40393, cu nr top 2254/1, 2252/2, 2249/1, 2248/2/1, 2248/1/1, 2273/1, 2270/1, 2268, 2269/1, 2267/1 în suprafață de 31450 mp, având ca proprietar tabular pe Municipiul Sf. Gheorghe cu drept de administrare Consiliul Local al mun. Sf. Gheorghe.

SC ROLLING TRANS SRL are drept de Concesiune asupra terenului pe o perioadă de 20 ani, conform Contractului de Concesiune nr. 4470/2004

5. Operațiuni topo – cadastrale efectuate:

- în vederea începerii lucrării a fost emis de către O.C.P.I. Covasna **Avizul de începere lucrări nr. 1017/2019**

- identificarea zonei în care se află amplasamentul,

- materializarea prin picheți metalici a trei puncte de stație, care au fost determinate în Sistem “Stereo‘70”,

- măsurarea punctelor de detaliu prin metoda radierii polare din punctele de stații ale rețelei de poligonatie închisă, prin care s-au radiat 332 de puncte,

- măsurătorile s-au executat cu **GPS Horizon Kronos 200M**,

- calculul coordonatelor punctelor de stație și a punctelor radiate,

- executarea calculelor s-a făcut cu ajutorul programelor TopoSys și Progecad

- realizarea planului de amplasament și delimitare.

PAD-urile corepunzătoare lucrărilor se vor redacta la scara 1/500.

Lucrarea conține planul de încadrare în zonă a parcelei, schița de amplasament și delimitare al terenurilor, inventarul de coordonate a punctelor masurate, calculul suprafețelor.

Lucrarea s-a executat în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 452/1999 al președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie.

Data întocmirii: 11 .07. 2019

Luffy Vilmos



LUFFY VILMOS P.F.A.
Aut.: RO - CV - F - 0005
CIF: 20163398
Sf. Gheorghe, str. Mikes Kelemen nr. 30
Tel.: 0740-011568, 0267-315300



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INCEPERE A LUCRARILOR DE SPECIALITATE

1. Denumirea lucrării: RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU P.U.Z. SF. GHEORGHE

2. Beneficiarul lucrării:

SC ROLLING TRANS SRL

3. Executantul lucrării: ING. LUFFY VILMOS, Aut. seria RO-CV-F-0005

4. Obiectivul lucrării: Terenul luat în studiu este situat în U.A.T. Sf. Gheorghe, în extravilanul municipiului Sf. Gheorghe, prelungirea străzii Borviz și se identifică cu parcela înscrisă în:

- CF nr. 40393 Sf. Gheorghe sub nr. cad. 40393 în suprafață de 31450 mp, având ca proprietar tabulari pe Municipiul Sf. Gheorghe. Asupra imobilului SC ROLLING TRANS SRL are drept de concesiune pe 20 ani (Inch. 4754/2004)

Terenul înscris în CF 40393 cu nr cad 40393 se propune de a fi inclus în intravilan

5. Scopul lucrării și termenul de execuție:

Ridicarea topografică va servi beneficiarului pentru P.U.Z.- extindere intravilan cu zona de agrement-turism

Termen de execuție: 31 august 2019.

6. Amplasamentul lucrării:

Terenul este situat în U.A.T. Sfântu Gheorghe, extravilan mun. Sf. Gheorghe.

Vecinătățile zonei studiate și pentru care s-a executat ridicarea topografică sunt următoarele: DJ 121C (str. Borviz) la Nord, drum la Est, pâraul Debren la Sud și Pș 132 la Vest. Terenul luat în studiu este împrejmuit parțial.

Suprafața totală a terenului în cauză este de 31450 mp.

7. Operațiuni topo-cadastrale propuse:

- identificarea zonei în care se află amplasamentul,
- măsurătorile terestre se vor executa cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200 (topografia și amplasamentul terenurilor luate în studiu permitând utilizarea aparaturii)
- integrarea în Sistemul Geodezic National STEREO'70 se va realiza cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200
- măsurarea punctelor de detaliu se va efectua tot cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200,
- executarea calculelor se va face pe PC PENTIUM IV, cu programul AutoCAD.

PAD-urile corepunzătoare lucrărilor se vor redacta la scara 1/500.

LUFFY VILMOS P.F.A.
Aut.: RO - CV - F - 0005
CIF: 20163398
Sf. Gheorghe, str. Mikes Kelemen nr. 30
Tel.: 0740-011568, 0267-315300



La OCPI Covasna se va preda conturul terenului in format electronic extensia dxf si CP-ul in format electronic extensie cpxml, precum si documentatia cadastrala incluzand memoriul tehnic de prezentare, planul de incadrare in zona, planul topografic, inventarul de coordonate si calculul analitic al suprafetei delimitate prin P.U.Z.

Data întocmirii: 21 .06. 2019

Executant,
Ing. Luffy Vilmos
Autorizatia RO-CV-F-0005



Suprafata calculata - imobil inregistrat in CF 37495 Sf. Gheorghe

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	486373.345446	558842.234070	30.35
2	486372.731031	558872.577155	15.88
3	486372.374829	558888.449894	19.59
4	486371.553181	558908.020400	8.21
5	486371.106492	558916.213900	19.18
6	486369.899913	558935.356112	19.91
7	486369.116369	558955.246890	31.11
8	486368.643400	558986.352000	17.87
9	486369.829885	559004.185668	13.47
10	486370.739572	559017.626873	12.90
11	486371.946131	559030.466422	4.88
12	486372.725467	559035.279871	19.27
13	486375.750688	559054.307141	7.84
14	486377.254498	559061.996605	8.28
15	486379.522789	559069.957232	31.28
16	486391.732127	559098.757922	24.02
17	486402.197272	559120.379630	23.98
18	486412.756118	559141.910946	36.19
19	486429.041364	559174.226753	11.74
20	486434.381690	559184.680925	20.06
21	486443.242695	559202.678432	47.80
22	486467.444368	559243.901786	11.53
23	486456.574731	559240.041515	20.46
24	486436.764621	559234.919939	38.74
25	486398.852578	559226.973844	13.58
26	486385.310800	559225.976486	7.88
27	486377.487100	559226.906680	6.55
28	486371.312300	559229.081856	8.65
29	486363.492700	559232.786100	4.92
30	486358.863200	559234.459000	14.35
31	486349.849487	559245.622000	14.65
32	486345.874908	559259.726012	11.19
33	486347.108000	559270.844000	8.09
34	486340.598510	559275.643282	9.84
35	486335.161347	559267.444499	11.15
36	486331.436000	559256.937000	5.36
37	486330.377498	559251.682489	5.38
38	486329.359727	559246.400301	12.60
39	486329.474511	559233.796076	15.47
40	486334.269000	559219.087000	28.91
41	486338.511900	559190.480000	27.17
42	486347.162100	559164.736100	20.86
43	486341.957319	559144.535660	17.64
44	486334.651000	559128.484800	12.85
45	486330.812400	559116.218200	10.38
46	486324.013500	559108.378000	6.57
47	486320.492238	559102.833080	18.17
48	486309.918604	559088.055965	17.20
49	486298.374152	559075.300188	13.09
50	486289.439735	559065.733202	7.66
51	486284.095000	559060.240300	13.50
52	486277.728000	559048.336000	6.21
53	486281.866000	559043.704000	6.52
54	486283.603300	559037.421100	8.01
55	486289.000200	559031.496500	7.59
56	486286.148800	559024.463900	6.80
57	486287.595700	559017.820400	5.76
58	486290.567600	559012.889800	4.64
59	486289.071500	559008.501300	17.12
60	486285.630600	558991.732300	6.86
61	486281.866309	558985.996283	11.83
62	486282.381000	558974.177800	13.76
63	486280.992800	558960.489000	11.04
64	486284.488400	558950.020100	16.00
65	486294.132900	558937.249900	18.48
66	486305.766700	558922.885600	12.36
67	486312.528000	558912.540500	5.39
68	486313.854500	558907.313000	7.83
69	486320.644000	558903.412000	12.41
70	486326.421700	558892.426000	5.27
71	486327.910400	558887.366800	17.57
72	486324.276900	558870.177400	30.55
73	486317.525824	558840.387207	55.85

S=31450 mp

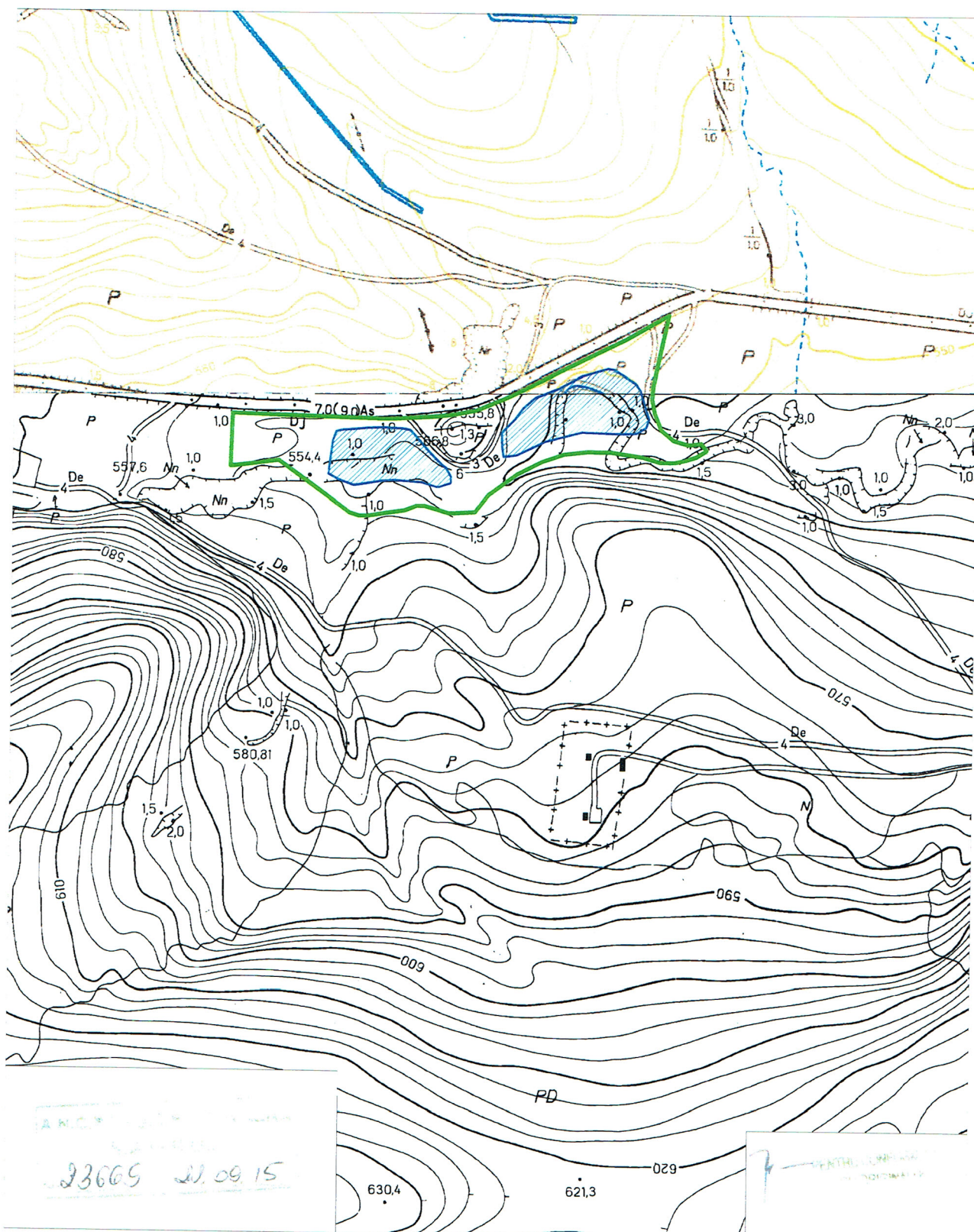


Executant,
ing.Luffy Vilmos



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000
UAT SF. GHEORGHE





STUDIU GEOTEHNIC

ELABORARE P.U.Z. – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT - TURISM
STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA

CONTRACT: 01/11.03.2020

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT – IMPORT
“ROLLINGTRANS” S.R.L.

LISTĂ DE SEMNĂTURI

DIRECTOR: ING. TĂNASE ADRIAN

ȘEF PROIECT: TH. GEOLOG TĂNASE E. ADRIAN

PROIECTANT : ING. GEOLOG KIS ORSOLYA



S.C. GEOMONT TA S.R.L.

Tel./Fax: 0268 315 320

Mobil: 0745 753 894

0745 042 551

Adresa: Str. Decebal nr. 52,

Brașov, 500334

E-mail: geomont_ta@yahoo.com

Website: www.geomont.ro

martie 2020

CUPRINS

I. Date generale

- I.1. Denumirea proiectului;*
- I.2. Beneficiar;*
- I.3. Proiectant general;*
- I.4. Proiectant de specialitate;*
- I.5. Faza de proiectare;*
- I.6. Scopul studiului;*
- I.7. Amplasamentul lucrării;*

II. Date privind terenul din amplasament

- II.1. Date privind zonarea seismică;*
- II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale;*
- II.3. Date geotehnice;*
- II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic;*
- II.5. Date climatice;*
- II.6. Încadrarea obiectivului în zone de risc ;*

III. Prezentarea informațiilor geotehnice

IV. Evaluarea informațiilor geotehnice

- IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice;*
- IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare;*
- IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante;*
- IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului;*
- IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare;*

ANEXE

- G1. Plan de încadrare în zonă;*
- G2. Plan de situație;*
- G3- G5. Fișele forajelor geotehnice FG1- FG3, scara 1:20.*

I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea proiectului

ELABORARE P.U.Z. – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT –
TURISM; STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA

I.2. Beneficiar

PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT – IMPORT
“ROLLINGTRANS” S.R.L.

I.3. Proiectant general

I.4. Proiectant de specialitate

S.C. GEOMONT TA S.R.L.

I.5. Faza de proiectare

P.U.Z. – plan urbanistic zonal;

I.6. Scopul studiului geotehnic

Prezentul studiu geotehnic stabilește **condițiile de fundare, în faza P.U.Z.,** pentru lucrările ce se vor executa în cadrul proiectului menționat mai sus pe amplasamentul de pe str. Borviz din mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

I.7. Amplasamentul lucrării

Amplasamentul în studiu este situat în zona nord- vestică a localității, pe un teren extravilan, cu suprafața neuniformă, identificat prin CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. top./cad. 40393.

II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

II.1. Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93 (Fig.1).

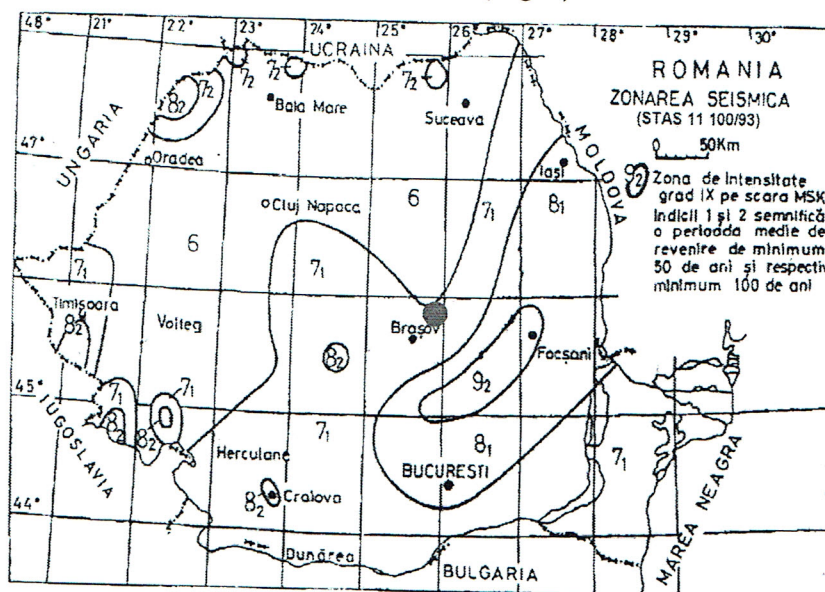


Fig.1. Harta zonării seismice
● Locația studiului geotehnic

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentruimetrul dat este $ag = 0.20g$, conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013 (Fig. 3).

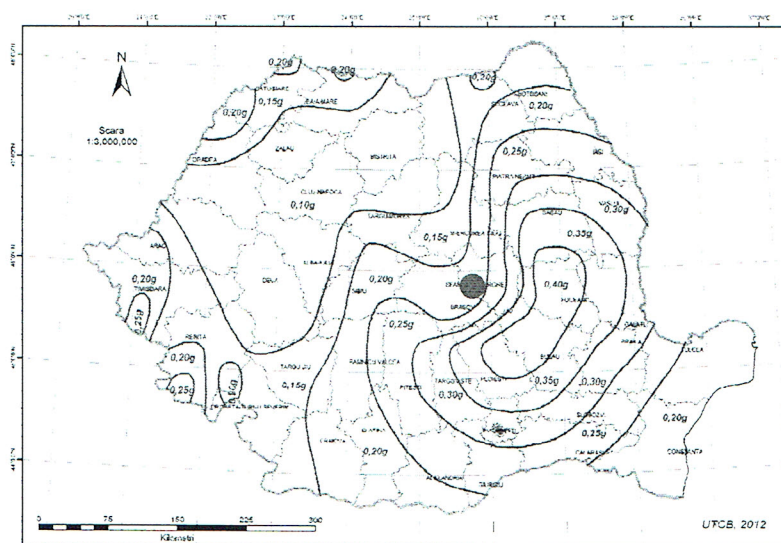


Fig. 2. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

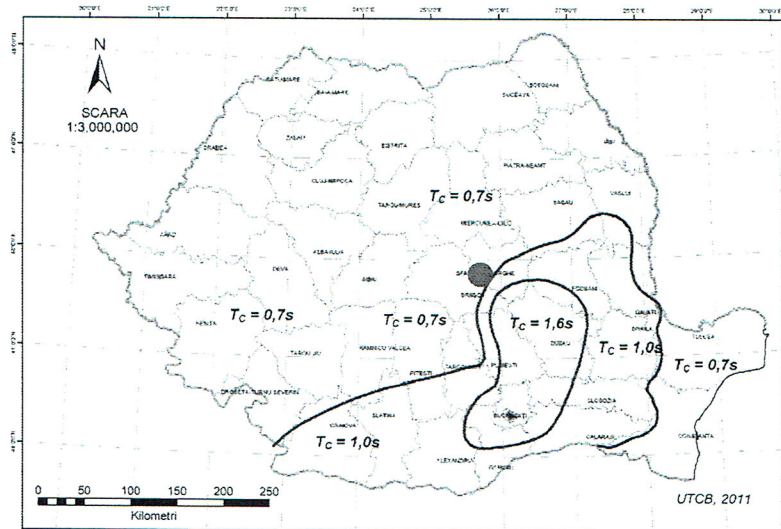


Fig. 3. Harta zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale

Perimetrul cercetat este situat pe treapta înaltă a mării depresiuni tectonice intramontane a Brașovului - „Golful Sf. Gheorghe” - în apropierea contactului cu versantul estic al Munților Baraolt. Relieful, cu altitudini cuprinse între 550 și 555 m, este reprezentat în această zonă de măguri și coline piemontane marginale.

Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de șesuri piemontane de acumulare fluvio- lacustră, cu suprafața relativ uniformă sau slab înclinată.

În succesiunea formațiunilor cuaternare, ce intră în structura zonei piemontane, de tranziție, se găsesc predominant terenuri argiloase. Grosimea formațiunilor acoperitoare, la baza versanților, este mare, depășind 3.00 m.

II.3. Date geotehnice

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub o pătură de umpluturi omogene constituite predominant din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cenușie, cu îndesare medie, saturat, cu fragmente de pietriș intercalate în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prăfoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă (φ) = 25°. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate mare).

- În continuare, de la adâncimea de 3.00 m față de cota terenului amenajat (zona FG-1 și FG-2), s-a întâlnit un strat de argilă prăfoasă, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă.

II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic

În apropierea apelor stătătoare pânzele de apă subterană sunt în strânsă legătură cu acestea influențându- se reciproc. În apropierea lacurilor de pe amplasamentul în studiu, pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip se află la adâncimi mici – forajele executate întâlnind nivelul ei la 1.20 m (FG-3), 1.50 m (FG-1) și 4.10 m (FG-2) față de cota terenului amenajat.

II.5. Date climatice

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat- continental, caracterizându- se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C , temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord- vest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00- 1.10 m.

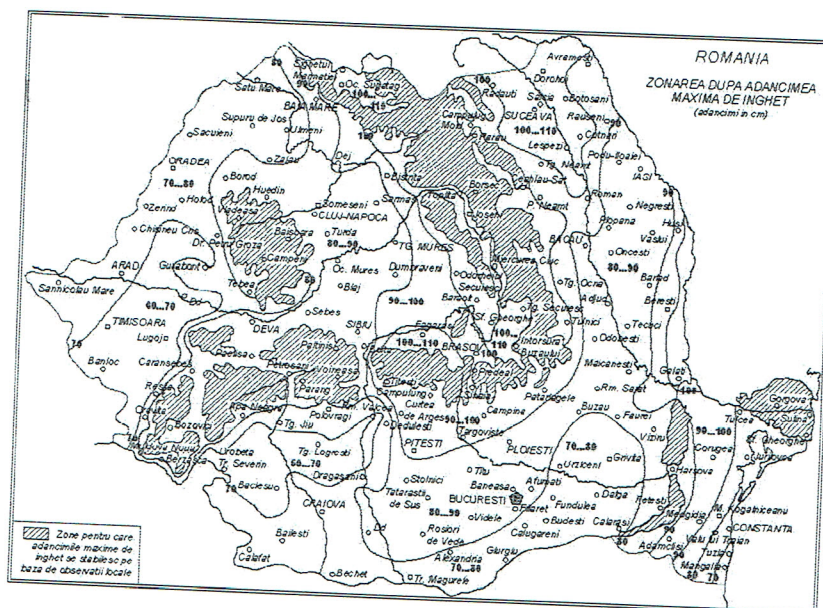


Fig. 4. Harta cu adâncimile de îngheț

II.6. Încadrarea în zone de risc natural

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico- geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

III. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, pentru obiectivul mai sus menționat, au fost executate trei foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în noiembrie 2019. Adâncimea de investigare este de 4.50 m. Fișele sintetice ale forajelor cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate (vezi anexele G3-G6). Stratificația pusă în evidență de forajele executate este descrisă mai sus în capitolul II.3.

Poziționarea forajelor se regăsește în planul de situație anexat prezentului studiu geotehnic.

Datele ce vor fi analizate respectă indicațiile Normativului NP074/2014 și se referă în principal la următoarele aspecte:

- Stabilirea condițiilor generale de morfologie și geologie ale amplasamentului;
- Încadrarea perimetrului din punct de vedere al gradului de seismicitate;
- Determinarea naturii litologice a straturilor de adâncime;
- Determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apă;
- Determinarea caracteristicilor geotehnice ale straturilor de adâncime;
- Determinarea condițiilor naturale speciale ce ar putea avea influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatarea obiectivului proiectat;
- Recomandări de ordin geotehnic pentru exploatarea obiectivului proiectat în condiții de maximă siguranță.

IV. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice

Factorul avut în vedere	Încadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmenete	1
Clasificarea construcției după importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Acceleratia terenului a_g	0.2	2
Riscul geotehnic	Redus	9

IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda, începând de la adâncimea de 1.20 m față de cota terenului amenajat, în stratul format din:

- umplutură omogenă constituită din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, cu umiditate ridicată – în zona FG-1 și FG-2;
- nisip prăfos, cu îndesare medie, saturat, cu rar pietriș – în zona FG-3.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea presiunii convenționale pentru $D_{f \text{ minim}} = 1.20 \text{ m}$, pentru:

- umplutură omogenă constituită din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, cu umiditate ridicată va fi cuprinsă între: **90 și 120 kPa în funcție de gradul de compactare și umiditate;**
- nisip prăfos, saturat, cu rar pietriș va fi cuprinsă între: **100 și 150 kPa în funcție de gradul de îndesare și umiditate;**

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- **la încărcări centrice:** presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală $p_{ef} \leq p_{conv}$ și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$.

- **la încărcări cu excentricități după o singură direcție:** $p_{ef \text{ max}} \leq 1.2 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef \text{ max}} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea specială.

- **la încărcări cu excentricități după ambele direcții:** $p_{ef \text{ max.}} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef \text{ max.}} \leq 1.6 p_{conv}$ în gruparea specială.

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1.00 \text{ m}$.

Corecția de lățime se determină cu relația:

$$C_B = \bar{p}_{\text{conv}} K_1 (B-1)$$

unde:

- K_1 coeficient - pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, $K_1 = 0.05$;
- pentru pământuri necoezive, $K_1 = 0.10$;
- B lățimea fundației.

IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor în zona perimetrului cercetat. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă.
- Se recomandă ca la executarea fundațiilor în zonele cu nivel ridicat al apei subterane să se utilizeze betoane cu permeabilitate scăzută și cota ± 0.00 a construcției să se realizeze cu minim 0.30- 0.40 m deasupra cotei terenului natural.
- La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpături cu pereți verticali nesprîjiți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 1.25 m (C169-88).

Conform normelor Ts, după modul de săpare și proprietățile coezive, terenurile ce urmează a se excava se încadrează în următoarele categorii :

Nr. crt.	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria terenului dupa modul de comportare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) (kg/m³)	Afanarea dupa executare a sapaturii (%)
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga.	Excavator cu lingura sau echipament dragalina	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Moto-screper cu rotor		
1	Umplutura necompactata	necoeziv	tare	II	II	II	1300-1500	5-10%
2	Nisip prafos	slab coeziv	mijlociu	I	II	II	1500-1700	8-17%
3	Argila prafoasa	coeziune mijlocie	tare	II	II	II	1800-2000	24-30%

În faza următoare de proiectare, când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Brașov, martie 2020



Proiectant geotehnician
Ing. Geolog Kis Orsolya

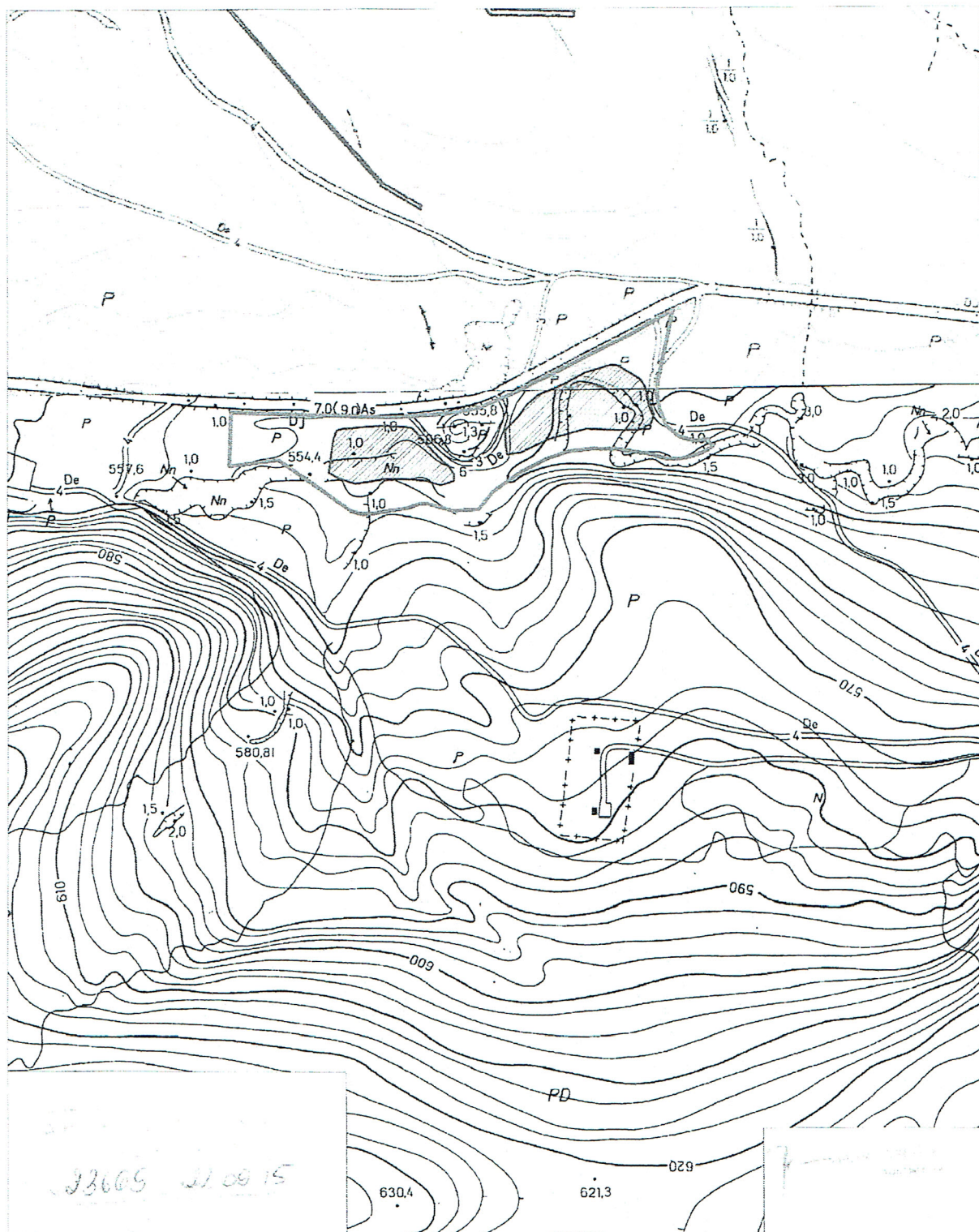
Th. Geolog Tănase Emil Adrian

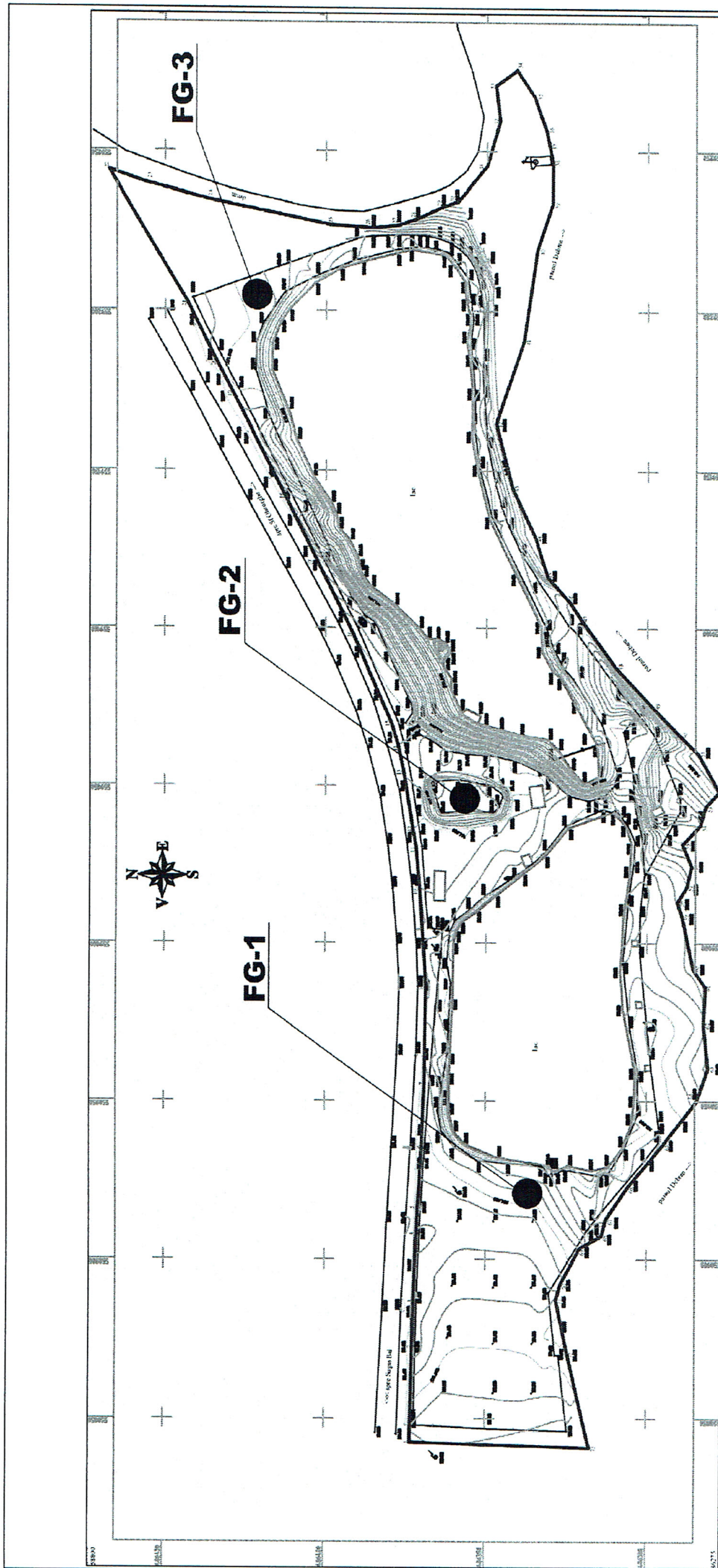
A N C P I
OCPI COVASNA


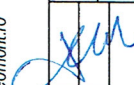



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000
UAT SF. GHEORGHE





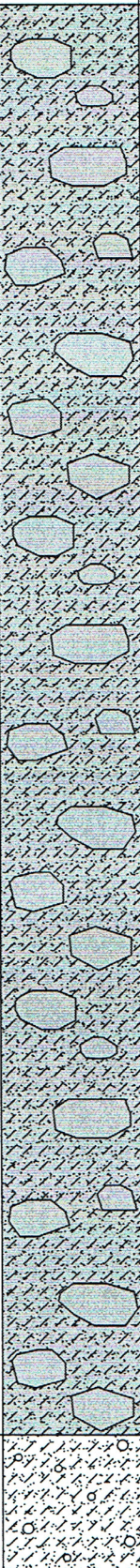


<div><div>SC GEOMONT T.A. SRL</div><div>Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel/Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro</div></div>			Denumire proiect: <u>ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM</u> STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		Faza: P.U.Z.
			Beneficiar: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT- IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.	Proiect nr.: 01/11.03.2020	
<div><div><div>Sef proiect Proiectant Desenator</div><div>Th. Geolog Tanase E. Adrian Th. Geolog Tanase E. Adrian Ing. Tanase Adrian</div></div><div><div>Scara: Data: 03/2020</div><div></div></div></div>			Titlul plansei: PLAN DE SITUATIE		Plansa: G-02


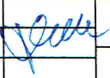
Nr. si adancimea probelor	Nivelul apei (m)	Cota stratului fata de		Grosimea stratului (m)	Stratificatia	Denumirea straturilor	Mentiuni
		0.00 nivelul marii	0.00 foraj (m)				
	N.H. 1.50					<p>Umplutura omogena constituita predominant din nisip praos cu fragmente de roci, cu umiditate ridicata;</p> <p>Nisip praos, cenusiu, saturat, cu rar pietris;</p> <p>Argila prafoasa, cafenie, consistenta.</p>	

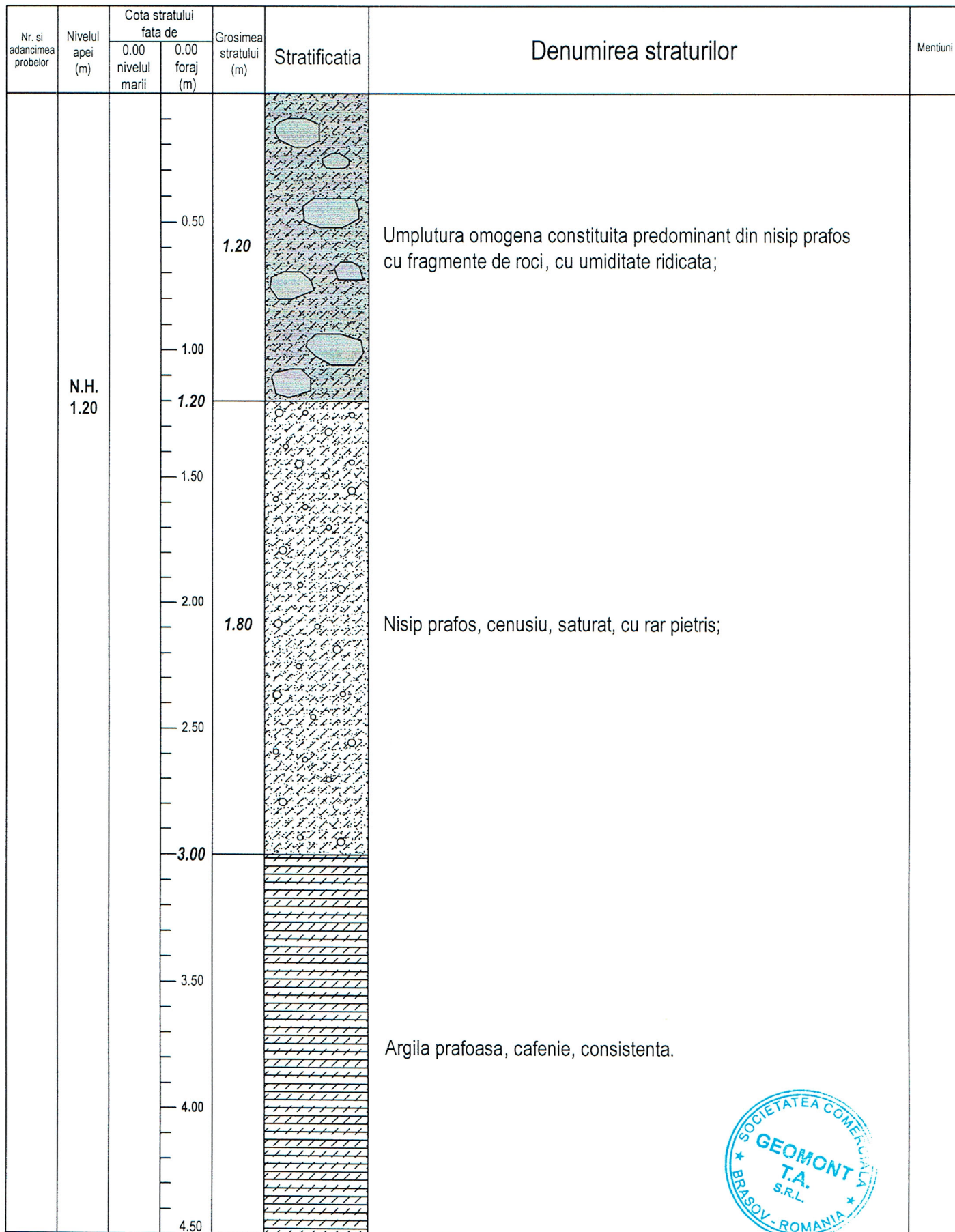



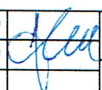
 SC GEOMONT T.A. SRL Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro				Denumire proiect: <u>ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE</u> <u>AGREMENT - TURISM</u> STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		Faza: P.U.Z.
Beneficiar: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT- IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.				Proiect nr.: 01/11.03.2020		
Sef proiect Th. Geolog Tanase E.Adrian	Proiectant Th. Geolog Tanase E.Adrian		Scara: 1:20 Data: 03/2020	Titlul plansei: FORAJ GEOTEHNIC FG-1		Plansa: G-03
Desenator Ing. Tanase Adrian						

Nr. si adancimea probelor	Nivelul apei (m)	Cota stratului fata de		Grosimea stratului (m)	Stratificatia	Denumirea straturilor	Mentiuni
		0.00 nivelul marii	0.00 foraj (m)				
			0.50 1.00 1.50 2.00 2.50 3.00 3.50 4.00 4.10 4.50	4.10		<p>Umplutura omogena constituita predominant din nisip prafos cu blocuri si fragmente de roci , cu umiditate ridicata;</p> <p>Nisip prafos, cenusiu, saturat, cu rar pietris.</p>	



 SC GEOMONT T.A. SRL Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro				Denumire proiect: <u>ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE</u> <u>AGREMENT - TURISM</u> STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		Faza: P.U.Z.
				Beneficiar: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT- IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.		Proiect nr.: 01/11.03.2020
Sef proiect	Th. Geolog Tanase E.Adrian		Scara: 1:20	Titlul plansei: FORAJ GEOTEHNIC FG-2		Plansa: G-04
Proiectant	Th. Geolog Tanase E.Adrian		Data: 03/2020			
Desenator	Ing. Tanase Adrian					



 SC GEOMONT T.A. SRL Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro				Denumire proiect: ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		Faza: P.U.Z.
				Beneficiar: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT- IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.		Proiect nr.: 01/11.03.2020
Sef proiect	Th. Geolog Tanase E.Adrian		Scara: 1:20	Titlul plansei: FORAJ GEOTEHNIC FG-3		Plansa: G-05
Proiectant	Th. Geolog Tanase E.Adrian		Data: 03/2020			
Desenator	Ing. Tanase Adrian					

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	Elaborare PUZ-extindere intravilan cu „Zona de agrement-turism”
Localitatea:	jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe,str.Borviz f.n.
Beneficiar:	Municipil Sfantu Gheorghe
Initiator:	Productie Transport Servicii Comert Export Import „Rolling Trans” SRL
Proiectant general:	Domahidi Ildiko-BIA – Sf.Gheorghe
Data elaborarii:	iulie 2019

1.2 Obiectul lucrarii:

- Conform temei de proiectare formulate de beneficiar,in concordanta cu intentiile Consiliului Local,enuntate prin Certificatul de Urbanism nr.220/23.04.2019 Avizului prealabil de Oportunitate nr.3/21.03.2019,pe parcela concesionata de beneficiar se doreste amenajarea unui complex de agrement turistic pentru petrecerea timpului liber in mod activ, cu specific preponderent pescaresc: pescuit sportiv, activitati legate de lacuri
- Se doreste realizarea unor constructii si amenajari, care se “muleaza” pe topografia terenului natural , se “ascunde” in mediul natural ocupat in proportie de 40% de lucii de apa
- Introducerea in intravilan a parcelei si reglementarea zonei:
 - stabilirea indicilor urbanistici obligatorii impuse prin avizul de oportunitate
 - stabilirea amplasamentelor pentru viitoarele constructii si amenajari
 - rezolvarea circulatiilor adecvate functiunii propuse
 - rezolvarea echiparii tehnico-edilitara

1.3 Surse de documentare-baza topografica

In vederea elaborarii PUZ-ului de fata au fost consultate urmatoarele documentatii:

- ridicarea topografica a zonei, executata prin grija beneficiarului
- studiul geotehnic, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe aprobat conform legii
- PUZ-uri aprobate in apropierea zonei studiate
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

- . Zona de locuinte a orasului vechi de-a lungul strazii Borviz care porneste din centrul vechi al orasului s-a extins in ultimii ani spre vest, prin noi cvartale de locuinte, zona fiind adecvata din cauza cadrului natural, topografiei si accesibilitatii
- . Prin modernizarea statiunii Sugas Bai a crescut potentialul turistic al orasului, dar si optiunile pentru folosirea cadrului natural de-a lungul drumului dinspre oras, pentru obiective de agrement si turistice
- . Cele 2 lacuri de pe amplasament au fost nefolosite pana cand beneficiarul acestei lucrari le-a transformat intr-o locatie agreata de pescarii sportivi, cu investitii permise de bugetul propriu, insa exista potential si optiune pentru a o dezvolta

2.2 Incadrarea in teritoriu

- . Amplasamentul se afla in nord vestul municipiului, pe latura sudica a prelungirii spre Sugas Bai a strazii Borviz, in imediata vecinatate a zonei de locuinte mici a intravilanului
- . Imobilul cu $S = 31450\text{mp}$ se afla in proprietatea Municipiului Sfantu Gheorghe cu drept de administrare in favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe; intabulat drept de concesiune pe 20 ani in favoarea SC Rolling Trans SRL, conform contract de concesiune 4470/06.08.2004
- . Parcela cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare dupa cum este inscris in CF nr.40393 sub nr.cad. 40393
- . Terenul din extravilanul municipiului are o forma neregulata si se intinde cu latura lunga de-a lungul prelungirii spre Sugas Bai a strazii Borviz.

- Terenul este imprejmuit, ocupat in proportie de 40% de lacii de apa : lacuri folosite pentru pescuit sportiv
- Vecinatati:
 - la nord: DJ 121C- prelungirea strazii Borviz
 - la est: zona de locuinte in intravilan
 - la sud: paraul Debren
 - la vest: terenuri in extravilan- propr.Mun.Sf.Gheorghe
 - Imobilul se afla in zona de protectie a sitului arheologic Cetatea Cocostarcului(Gemvara)

2.3 Elemente ale cadrului natural construit

- Parcela este situata intre str.Borviz si albia paraului Debren, si este ocupat cu 2 lacuri de pescuit in proportie de 40%, in care se practica pescuitul sportiv
- Intre cele 2 lacuri se afla 3 cladiri provizorii, care deservesc functiunea actuala:
 1. - cladire administrativa + grupuri sanitare cu $S1 = \text{cca. } 25\text{mp}$
 2. -depozit cu $S2 = \text{cca.}25\text{mp}$
 3. -sopron acoperit- deschis $S3 = \text{cca.}5\text{mp}$
- Pe malul lacurilor sunt amplasate debarcadere
- Pentru determinarea conditiilor de fundare este necesar efectuarea investigatiilor geotehnice
- Zona studiata se incadreaza in zona seismica "D"
- Adancimea la inghet este la -1,10m

2.4 Circulatia

- Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Borviz ce trece pe latura nordica a zonei,facand legatura intre centrul municipiului si iesirea spre vest, spre Sugas Bai
- Strada este semimodernizata: carosabil cu imbracaminte asfaltica fara utilitati, trotuare

2.5 Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat se afla 3 constructii parter cu o suprafata de 55mp:

POT = 0,16% CUT = 0,0016

2.6 Echipare tehnico-edilitara

- In str.Borviz exista retea de apa potabila,canalizare pluviala,energie electrica,gaz metan,la care sunt racordate casele din zona rezidentiala din intravilan, din estul amplasamentului
- Vestul parcelei este traversata de linii electrice de medie si inalta tensiune, care necesita zone de protectie prescrise de legislatie
- Pe parcela studiata nu exista utilitati tehnico edilitare

2.7 Probleme de mediu

- construirea intr-o zona lipsita de constructii, intr-un cadru natural partial amenajat(lacuri, zone verzi, imprejmuiuri), dar cu posibilitatea pastrarii acestora , prin constructii si amenajari compatibile cu protectia mediului
- inexistenta utilitatilor tehnico- edilitare in zona

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarului de a realiza un complex de agrement - turism si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- introducerea terenului agricol- proprietatea Mun.Sf.Gheorghe, din extravilanul , in intravilan ca – zona de agrement-turistic(prin concesionarul- beneficiar al lucrarii), ca extindere a intravilanului existent- optiune cuprinsa in PUG Mun.Sf.Gheorghe, in curs de avizare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa se incadreze in mediul natural existent si sa intre in circuitul turistic al zonei, respectand avizele emise

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Necesitatea elaborarii PUZ-ului de fata a decurs din urmatoarele optiuni:
 - existenta parcelei cu 2 lucii de apa in proprietatea privata a municipiului, concesionat de beneficiar pentru practicarea pescuitului sportiv

- amplasamentul propice functiunii propuse: Zona de agrement – turism, din mai multe puncte de vedere: vecinatatea intravilanului, extinderea intravilanului cu aceasta zona este cuprinsa in noul PUG- in curs de avizare, cadrul natural adecvat, circulatie asigurata, posibilitate de racordare la utilitati
- doleanța beneficiarului de-a schimba destinatia terenului prin introducerea terenurilor destinate viitoarelor constructii in intravilan ca zona de agrement turism

Ca consecinta a studiilor efectuate , reglementarile in cadrul prezentului PUZ se refera la :

- introducerea in intravilanul mun.Sf.Gheorghe a terenului agricol 31450mp din extravilan ca ZONA DE AGREMENT – TURISM
- asigurarea amplasamentelor noilor constructii si amenajari, necesare noii functiuni, cu pastrarea elementelor naturale date(lacuri) stabilirea indicilor urbanistici si reglementarea zonei conform normelor de mediu, sanitare etc.
- se va extinde intravilanul cu 31450 mp, nu se impune reglementare de servituti
- stabilirea limitelor construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale:coerent si nederanjant pentru zona
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare

3.2 Prevederi ale PUG si aviz de oportunitate

Din prevederile Avizului de oportunitate pentru aceasta zona se pot extrage urmatoarele referiri :

- terenul se afla in extravilanul localitatii cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare, cu veciatati la nord :prelungirea strazii Borviz, la est: zona de locuinte in intravilan; la sud: paraul Debren; la vest:terenuri in extravilan
- functia unica: zona de agrement- turistic(ZAT) cu functiuni complementare: circulatii, spatii verzi; echipare edilitara

- nivelul maxim de inaltime va fi de P+1+M
POT maxim = 10% CUT maxim = 0,30
- echipare tehnico edilitara: se vor executa prin racord la retele stradale existente in str.Borviz
- necesitatea instalarii de retele de telecomunicatii electronice
- capacitatea de transport a drumurilor, aleilor propuse va fi analizata in functie de tonajul estimat
- toate lucrarile de infrastruktura cad in sarcina investitorului

3.3 Valorificarea cadrului natural

Mobilarea zonei cu constructii si amenajari se va intampla atat cu pastrarea mediului natural dat: lacuri, zone verzi, cat si cu respectarea zonelor de protectie impuse de legislatie.

3.4 Modernizarea circulatiei

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
 - existenta drumului semimodernizat-str.Borviz, la nord de amplasament
 - existenta drumului de exploatare din estul parcelei
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
 - modernizarea prelungirii strazii Borviz prin extinderea retelelor tehnico edilitare existente in intravilan si amenajarea circulatiei pietonale pe latura dinspre parcela studiata
 - rezolvarea accesului pe parcela in mod nederanjant pentru circulatia din zona
 - rezolvarea circulatiei din interiorul parcelei in mod fluent si adecvat functiunii propuse, parcare autoturismelor se va rezolva in interiorul incintei

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- pastrarea cat mai intacta a mediului natural existent, prin constructii si amenajari traditionale cadrului natural al zonei

- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari, respectand restrictiile impuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale care sa deserveasca incinta in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent
- tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural
- rezolvarea utilitatilor prin racordare la retele centralizate existente in zona

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale: ZONA DE AGREMENT – TURISTIC (ZAT)_ si functiuni complementare : alimentatie publica, comert, circulatii, zone verzi, utilitati

$S_{ZAT}(\text{zona efectiv sistematizata}) = 31450\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZAT} + (\text{drumuri in vecinatatea amplasamentului}) = 35000\text{mp}$

Bilant teritorial comparativ

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ARABIL IN EXTRAVILAN	8542	27	-	-
2	FANEATA IN EXTRAVILAN	10500	33	-	-
3	APE STATATOARE- LACURI IN EXTRAVILAN	12408	40	-	-
4	ZONA DE AGREMENT – TURISM- SUPRAFETE DESTINATE CONSTRUCTIILOR	-	-	5322	17
5	CIRCULATII: CAROSABIL, PIETONAL, TERASE, PLATFORME			3145	10
6	ZONE VERZI	-	-	10575	33
7	LACURI PISCICOLE	-	-	12408	40
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		31450	100	31450	100

S ZONA REGLEMENTATA =31450mp

DIN CARE:

- | | | |
|--------------------------------|---------|-----|
| • SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA | 3145mp | 10% |
| • SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA | 9435mp | |
| • SUPRAFATA CIRCULATII | 3145mp | 10% |
| • SUPRAFATA ZONE VERZI | 12752mp | 40% |
| • SUPRAFATA LACURI | 12408mp | 40% |

3.5.3 Regimul de inaltime

- Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :
 - necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
 - necesitati compositionale
 - reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate
- Regimul de inaltime maxim propus :P+1+M
- Inaltime maxima variaza in functie de relieful terenului;de la cota medie a terenului
- Inaltimea max. la streasina: = 7m
- Inaltime max. la coama: = 12m

3.5.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :
 - distantele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
 - distante normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
 - regimul de inaltime a constructiilor
 - conditiile specifice ale avizelor SDEE- Covasna, SGA- Covasna
- Regimul de aliniere a constructiilor se va inscrie in suprafata edificabila,respectand Codul Civil , distantele de siguranta, de interventie si de protectie impuse si anume:
 - Se va respecta distanta de min.5m in plan orizontal de la conductoarele extreme ale LEA 20kV cu izolatie dubla
 - Culoarul de protectie la LEA 110kV va fi de min.37m(18,5+18,5m) de o parte si alta a axului acestuia
- min 7m din axul drumului asfaltat existent, pentru posibilitatea de largire si modernizare a acesteia

3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului

(CUT).

Pentru totalul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel :

Existent	Propus
POT =0,16%	POT =10%
CUT = 0,0016	CUT = 0.3

3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrica de la rețeaua stradala existenta in str.Borviz, prin bransamente subterane
- alimentarea cu apa: prin extinderea si bransament propus din rețeaua stradala din str.Borviz
- canalizarea menajera in bazine vidanjabile ori ecologice amplasate in incinta parcelei
- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative

3.7. Protecția mediului

- Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:
 - activitatea de agrement- turism nu este generator de deseuri și substanțe toxice
 - apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile
 - refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.
 - functiunea propusa nu este generator de zgomot, noxe si deseuri periculoase
- Se vor respecta cerintele legislative privind integrarea in plan a consideratiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementarii planului, consultarea autoritatilor si cetatenilor posibil a fi afectati de implementarea acestuia

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publica

-racordurile rețelelor tehnico-edilitare

3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor: este marcat pe planșa de reglementari nr. 04

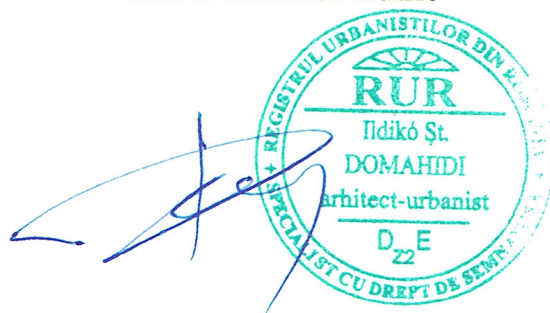
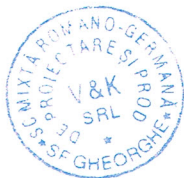
3.8.3 Circulația terenurilor: nu se vor face treceri dintr-o proprietate în alta

4. Concluzii

- Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:
 - analiza situației existente, a prevederilor PUG, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
 - analiza circulației existente și posibilitatea de racordare la acesta;
 - analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
 - compatibilitatea funcțiunii propuse cu cadrul construit și natural existent;
- Măsurile necesare și lucrările de execuție în periodada următoare sunt:
 - restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă destinația zonei
 - elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.

Întocmit,
arh. Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal,in vederea aplicarii acesteia.Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona,prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

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.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT – TURISM, SF.GHEORGHE, STR.BORVIZ F.N., JUD.COVASNA

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului

natural si construit

- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata se afla in zona de protectie a sitului arheologic "Cetatea cocostarcului" cod RAN 63401.1, cod LMI CV-I-s-B-13029

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- nu se executa reparcelari

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG si PUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona, respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- racordarea circulatiei carosabile pentru utilizatori din incinta se va realiza in conditii nederanjante pentru circulatia drumului (prelungirea strazii Borviz) semimodernizat care se va moderniza in zona studiata: trotuar pe latura sudica , prelungirea racordurilor de utilitati
- circulatia in incinta se va desfasura fluent; parcare autoturismelor se va intampla numai in interiorul incintei.
- aleile pietonale vor lega obiectivele principale ale complexului
- circulatia in incinta: carosabil, parcare, pietonale va ocupa max. 10% din suprafata

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Parcela studiata nu va fi reparcelata , pastrand forma si dimensiunea initiala
- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi: sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

III. Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala: ZAT - Zona de agrement- turism , tratat intr-un singur UTR

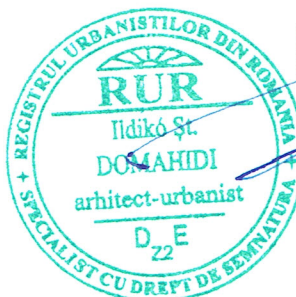
Suprafata ZAT (efectiv sistematizata)= 31450mp

Suprafata PUZ(SZAT+ drum) = 35000mp

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

- Zona functionala: **Zona de agrement- turism(ZAT)**
 - functiunea unica: constructii si amenajari pentru agrement si turism:
alimentatie publica, cazare, comert, zone verzi, lacuri piscicole,
circulatii, utilitati
- Suprafata ZAT = 31450mp

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcela beneficiar)efectiv sistematizata:31450mp
- tipul de proprietate:proprietate privata a Municipiului Sfantu Gheorghe cu drept de administrare in favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe;
intabulat drept de concesiune pe 20 ani in favoarea SC Rolling Trans SRL,
conform contract de concesiune 4470/06.08.2004
- Parcela cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare dupa cum este
inscris in CF nr.40393 sub nr.cad. 40393
- Delimitare a zonei:
 - la nord: str.Borviz
 - la est: zona de locuinte in intravilan
 - la sud: paraul Debren
 - la vest: terenuri in extravilan

3. Constructii existente:

Pe terenul studiat nu se afla 3 constructii provizorii parter cu o suprafata de 55mp:

$$\text{POT} = 0,16\% \quad \text{CUT} = 0,0016$$

4.Propuneri

4.1. Constructii si amenajari propuse

- Constructii propuse:
 - etapa 1: sala de festivitati tip cort cu anexele necesare
 - etapa 2: restaurant si pensiune cu specific local- pescaresc

- debarcadere
- Amenajari propuse:
 - circulatii carosabile, semicarosabile, parcare, circulatii pietonale, terase, platforme
 - mobilier de gradina, pavilioane
 - amenajarea malurilor lacurilor existente pentru pescuitul sportiv
 - spatii verzi amenajate
 - asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare
 - imprejmui

4.2. Regimul de inaltime al constructiilor maxim P+1+M

- inaltimea maxima la streasina: 7m
- inaltimea maxima a coamei: 12m

4.3 Reglementari ale zonei: aliniamente, distante

- min 7m din axul drumului asfaltat existent, pentru posibilitatea de largire si modernizare a acesteia
- Se va respecta distanta de min. 5m in plan orizontal de la conductoarele extreme ale LEA 20kV cu izolatie dubla
- Culoarul de protectie la LEA 110kV va fi de min. 37m (18,5+18,5m) de o parte si alta a axului acestuia

4.4 Indici de utilizare a terenului la nivelul incintei construibile

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0,3

4.5 Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile si traditionale: caramida, lemn, metal, acoperis sarpanta (min. 25-60°) cu invelitoare tigla sau materiale asemanatoare, sau terasa (preferabil circulabila sau verde)
- Sala de festivitati tip cort prefabricat pe structura metalica din material tip prelata va avea forma si culoare incadranta in mediul din jur
- Arterele de circulatie rutiera si pietonala, parcajele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra, piatra de rau, pietris, dalaj verde

- este interzisă planificarea și realizarea clădirilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, materiale utilizate, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului

4.6 Parcaje se propun în interiorul incintei:

Conform HG nr.525 / 1996 republicat se prevede:

- pentru construcții de turism: 1-4 parcuri la 10 locuri de cazare în funcție de categoria de confort
- locurile minime de parcare propuse pentru zone de agrement: câte un loc pentru 10-30 persoane

4.7. Garaje: nu se prevede garaje dar unele din parcaje pot fi acoperite

4.8 Delimitări incintă

- Parcela studiată va fi împrejmuită cu împrejurimi mixte: cu gard de sarmă la 2m înălțime ce se va și dubla cu gard verde pentru protecție contra animalelor și porți din scânduri de lemn

4.9. Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti de tip perdea verde de protecție nu vor crea obturări la căile de circulație
- Zonele verzi amenajate vor fi plantate cu arbori, arbusti decorativi covoare de iarbă, însă reducând la minim impactul antropic asupra zonei
- Copacii existenți se vor păstra

5. Restrictii

Nu se admite:

- construirea în zona până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei
- depozitarea reziduurilor și deșeurilor în incintă decât în locuri special amenajate (platforme amenajate, containere închise)



Intocmit
arh. Domahidi Ildiko

