



Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA”
Amplasament	str. Ferencvaros – str.Toroczkai Wigand Ede, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	Varga Eniko-Katalin si altii
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1468/2015 1468/1/2016
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE

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, Sfantu 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

INSTALATII

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
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38473, nr. cad. 38473, S=686 m², Nagy Istvan si Nagy Reka
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38474, nr. cad. 38474, S=685 m², Imre Attila (cota actulala 4/8), Varga Eniko-Katalin (cota actulala 4/8)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38475, nr. cad. 38475, S=685 m², Varga Eniko-Katalin
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38476, nr. cad. 38476, S=1406 m², Imre Attila (cota actulala 4/8), Varga Eniko-Katalin (cota actulala 4/8)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38477, nr. cad. 38477, S=721 m², Huza Ibolyka
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 23887, nr. cad. 23887, S=1021 m², Tothpal Atila si sotia Tothpal Julianna (cota actulala 11/20), Tothpal Attila-Jozsef (cota actulala 4/20), Tothpal Attila-Jozsef si sotia Tothpal Boglarka (cota actulala 5/20)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 25939, nr. cad. 25939, S=1993 m², Andrei Mihail si sotia Andrei Erzsebet
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 38549, nr. cad. 38549, S=143 m², Apor Andras Kevend si sotia Apor Judit
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 37883, nr. cad. 37883, S=1000 m², Apor Andras Kevend si sotia Apor Judit
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 36038, nr. cad. 36038, S=3449 m², Kerekes A. Bela si Kerekes A. Janos



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 36042, nr. cad. 36042, S=1944 m², Kerekes A. Bela si Kerekes A. Janos
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 39053, nr. cad. 2558/2, S=494 m², Vari Attila si sotia Vari Adriana
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28961, nr. cad. 2563/2, S=387 m², Vari Attila si sotia Vari Adriana
- Certificat de urbanism pentru elaborare studiu de oportunitate nr. 244 din 18.05.2015 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 10 din 12.08.2016 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, aprobat cu Hotararea nr. 264 din 29.09.2016 emisa de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de urbanism nr. 446 din 20.10.2016 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 15626 din 12.12.2016 emis de catre Gospodarie Comunala S.A. – sucursala Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 311.105.017 din 09.12.2016 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Serviciul Gestiune Exploatare Retea
- Aviz nr. 121-CV din 29.12.2016 emis de catre S.C. Telekom Romania Communications S.A. – sucursala Brasov
- Aviz nr. 70601605728 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. 1627609 din 09.12.2016 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 nr. 6 din 25.10.2016 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Directia Urbanism – Arhitect Sef
- Decizia etapei de incadrare nr. 10 din 16.02.2017 emisa de catre Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor – Agentia pentru Protectia Mediului Covasna



- Aviz nr. 11 din 23.02.2017 emis de catre Consiliul Judetean Covasna – Arhitect Sef
- Dovada achitarii taxei RUR
- Documentatie Ridicare topografica intocmita de Topo-Dalpi S.R.L., ing. Nagy Alpar, vizata de OCPI Covasna
- Documentatie Ridicare topografica intocmita de Independent Fehervari I. Topo-Cadastru vizata de OCPI Covasna
- Studiu geotehnic intocmit de S.C. "Geoda" S.R.L.
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA" - PREVEDERI GENERALE**
- Breviar de calcul

Sef de proiect,
dipl.arh. Vivianne Gheorghiu



2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", scara 1:5000	A – 00
2.	Marcare Zona Studiata pe Plansa "Reglementari Propuse, Zonificare, Circulatii" Din P.U.Z "Ciucului Gradina", scara 1:2000	A – 00-A
3.	Analiza situatiei existente, scara 1:1000	A – 01
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:1000	A – 02
5.	Rețele tehnico-ediliiatre, situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I- 03
6.	Obiective de utilitate publica, circulatia terenurilor, scara 1:1000	A – 04

Sef de proiect,

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu



PLAN URBANISTIC ZONAL
“MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA”–
PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA” - PREVEDERI GENERALE
Amplasament	str. Ferencvaros – str.Toroczkai Wigand Ede, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori P.U.Z.:	Varga Eniko-Katalin si altii
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborarii	mai 2015 – ianuarie 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA” amplasat in municipiul Sfântu Gheorghe, intre strazile Ferencvaros si Toroczkai Wigand Ede consta in modificarea si elaborarea unor noi reglementari urbanistice pentru zona situata in intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe.

Terenul are categoria de folosinta “curti-constructii” si “arabil”.
Pe terenul identificat exista cateva constructii pentru locuinte.



Terenul se invecineaza cu :

- la nord – terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la sud – strada proprietatea initiatorilor prezentului demers, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la vest – strada Toroczkai Wigand Ede
- la est – strada Ferencvaros

Zona studiata a fost reglementata prin P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 79 din 2000. Terenul initiatorilor prezentului demers este cuprins in Unitatile Teritoriale de Referinta nr. 10, nr. 11, nr. 12, "zona functionala de locuinte".

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.

Prin prezenta documentatie de urbanism se vor modifica partial reglementarile P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., prin schimbarea retelei stradale si modificarea edificabilului (limita zona de construieste).

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

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 partiala a tramei stradale, avand in vedere limitele proprietatilor si posibilitatea de accesare a acestora, fara a afecta Unitatile Teritoriale de Referinta reglementate – care nu se modifica in cadrul prezentei documentatii de urbanism – conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 79 din 2000



- 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.
- Plan Urbanistic Zonal "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L.
- Ridicarea topografica a zonei, intocmita prin grija initiatorului
- Certificat de urbanism nr. 446 din 20.10.2016 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 modificarea partiala a reglementarilor urbanistice face parte din Unitatile Teritoriale de Referinta nr. 10, nr. 11 si nr. 12, din cadrul P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000. Terenul se invecineaza cu zona functionala de locuinte si functiuni complementare. 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
- POTmaxim = 40 %, CUT maxim = 0,8 – se mentine cel aprobat conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000.
- 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 parcelar a zonei studiate
- S-au solicitat avizele detinatorilor de retele tehnico-edilitare (Gospadarie Comunala S.A. Sfantu Gheorghe), retele electrice (Electrica), retele telefonice (Telekom), retele gaz metan (Distrigaz Sud Retele) si alte avize prevazute in Certificatul de Urbanism
- S-a intocmit documentatie necesara obtinerii Avizului de oportunitate din partea Primariei Municipiului Sfantu 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" si "arabil".

2.2.2. Analiza geotehnica

Pentru terenul studiat s-a realizat pentru o zona Studiu Geotehnic intocmit de catre S.C.Geoda 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 de varsta pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica si sunt acoperite la randul lor de formatiuni cuaternare.

Terenul se prezinta ca o suprafata cu o panta foarte lina.

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

Adancimea de inghet se afla la $-1,10 \text{ m}$.

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este situata in partea de Nord-Vest a municipiului Sfantu Gheorghe.

Accesul auto se va realiza din strada Ferencvaros si Torockai Wigand Ede.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

In zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal exista exista constructii pentru locuinte joase.

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 retelelor de apa PE Dn 110mm, pe strazile Ferencvaros si Torockai Wigand Ede.

2.2.5.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera PVC Dn 250cm pe strazile Ferencvaros si Torockai Wigand Ede, si canalizare pluviala pe strada Romulus Cioflec.



2.2.5.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista de retea de alimentare cu energie electrica.

2.2.5.4. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan PE 63mm.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente "curti-constructii" si "arabil".
- Terenurile pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane fizice. 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 intocmite de proiectant impreuna cu beneficiariul si initiatorii lucrarii, a Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, datorita faptului ca suprafata de teren analizata are prevazute strazi si edificabil ce se doresc a fi mai eficient reglementate, in functie de limitele actuale ale proprietatilor, in concordanta cu dezmembrarile efectuate ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal "Cicului Gradina".

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 Unitatile Teritoriale de Referinta nr. 10, nr. 11, nr. 12, va fi "zona functionala pentru locuinte"
- 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 PUZ-ul aprobat existent pentru zona este de 40 %, constructii cu inaltime P+1, CUT 0,8
- 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 joase**
 - 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 dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc. , detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ".
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

- **ZONA FUNCTIONALA DE "LOCUINTE" – "L"**

(notata pe plansa de reglementari cu "L") cuprinzand :

- **Loturi construibile de cca. 300 mp la 1200 mp**, pentru realizarea de locuinte
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism
- **Strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**



3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Caile de circulatie

Accesarea zonei care face obiectul prezentei documentatii urbanistice s-a proiectat tinand cont de:

- Determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000.
- Prevederile Planului Urbanistic General privind reteaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe, inclusiv a propunerilor din proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 1333/20008, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., in curs de aprobare
- Modul de lotizare a terenurilor
- Situatiia 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 amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010

Zona sistematizata cuprinde:

- profilul stradal "P1-P1" - strada de categoria a III-a, cu imbracaminte asfaltica, 2 benzi de circulatie cu latime 3,50 metri fiecare, zona verde de 1,00m pe ambele parti ale strazii, trotuar de 1,50 metri latime pe ambele laturi
- profilul stradal "P2-P2" - strada de categoria a IV-a de deservire locala, alee cu calupuri, 2 benzi de circulatie cu latime 3,00 metri fiecare, trotuar de 1,50 metri latime pe ambele laturi

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 Comunală 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 este zonificat Planului Urbanistic Zonal "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 79 din 2000, in 3 unitati teritoriale de referinta:

- zona functionala de "LOCUINTE "L", UTR nr.10
- zona functionala de "LOCUINTE "L", UTR nr.11
- zona functionala de "LOCUINTE "L", UTR nr.12

3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a cladirilor propuse este P+1.



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.**

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 $CUT = 0,8$ si procentul de ocupare al terenului $POT = 40\%$, 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	67.860,00 mp	
Suprafate de teren aferenta P.U.Z.	14.614,00 mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	1.009,13 mp	
Suprafata zona functionala locuinte	13.604,87 mp	100 %
Suprafata estimata aferenta alei interioare, platforme	4.081,46 mp	30 %
Suprafata minima spatii verzi	4.081,46 mp	30 %
Suprafata construita maxima	5.441,95 mp	40 %
Suprafata desfasurata maxima	10.883,90 mp	
Procent de utilizare al terenului POT propus	40 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT propus	0,80	



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, prin extinderea retelelor existente in vecinatate.

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

$$Q_{med\ zi} = 12,24\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 14,76\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 1,80\ m^3/h$$

3.8.2. Canalizarea menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si pluviala, situate pe strazile Ferencvaros si Torockai Wigand Ede, respectiv Romulus Cioflec, racordarea la acestea fiind posibila prin extinderea retelelor in zona studiata.

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

Ape uzate menajere :

$$Q_{med\ zi} = 12,24\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 14,76\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 1,80\ m^3/h$$

- 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 $i=120l/s\ Ha$
- $m=0,80$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperisului cladirii $S1=5.441,95\ m^2$;
- suprafata platformei cu dale $S2=4.081,46\ m^2$;
- suprafata zona verde $S3=4.081,46\ m^2$;



$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,80 \times 120 \text{ l/s } (5.441,95\text{m}^2 \times 0,90 + 4.081,46\text{m}^2 \times 0,70 + 4.081,46\text{m}^2 \times 0,05)$$

$$Q_{pl} = 76,40 \text{ l/s}$$

3.8.3. Alimentare cu caldura

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

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 Ferenczvaros, la care se pot bransa noii consumatori, prin extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

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 strazilor Ferencvaros, Torockai Wigand Ede si strazilor propuse si mentinute conform prezentei documentatii de urbanism

3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 14.614,00 mp, proprietate privata a initiatorilor prezentului demers.



3.9.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, 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 insa 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