

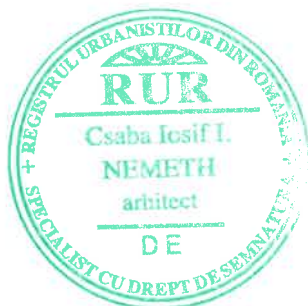
**PUZ ZONA DE LOCUINTE - CHILIENI**  
**CF 38680**

**BENEFICIAR : BALOGH LASZLO si BALOGH ZSUZSANNA** Sf.Gheorghe,  
STR. 1 DECEMBRIE 1918,BL.12,SC.B,AP.3, jud.Covasna



**PROIECTANT GENERAL : SC CAD PROJECT SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA**  
**arh.Nemeth Csaba Iosif**

**APRILIE 2022**





Denumire proiect / cod	<b><u>PUZ</u></b> <b>ZONA de LOCUINTE CHILIENI</b>	<b>7/2021</b>
Beneficiar de investiție	<b>BALOGH LASZLO</b>	
Faza de proiectare	<b><u>P.U.Z.</u></b>	
Volum documentație	<b><u>Volum sinteza</u></b>	
Proiectant general	<b><u>S.C. CAD PROJECT S.R.L. – Sf. Gheorghe</u></b>	
Șef de proiect	<b><u>arh.Nemeth Csaba Iosif</u></b>	
Data elaborării proiectului	<b><u>Aprilie 2022</u></b>	



**Nota :** - toate drepturile de autor privind prezenta documentație și anexele care aparțin în exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.  
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanța nr. 9/2006 privind unele măsuri de protecție a drepturilor de autor, este interzisă refolosirea sau reproducerea sub orice formă a prezentului proiect în partit și în integralitatea sa.



# SC CAD PROJECT SRL

## BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 520089 – STR.N.IORGA, BL.4 / B. JUD. COVASNA – ROMANIA  
tel. 0744307852 , e-mail : [nemeth52@gmail.com](mailto:nemeth52@gmail.com)  
C.F. : RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	<b>PUZ</b> <b>ZONA DE LOCUINTE CHILIENI</b>	<b>7 /2021</b>
Beneficiar de investiție	<b>BALOGH LASZLO</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentație	<b>SINTEZA</b>	
<b>BORDEROU PIESE SCRISE</b>		
FOAIE DE CAPAT-LISTA DE SEMNATURI		pg.1
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE		pg.2
MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT DE URBANISM		pg.3
AVIZE SI ACORDURI OBTINUTE		
<b>BORDEROU PIESE DESENATE</b>		
PLAN SIT RIDICARE TOPOGRAFICA		A-00
PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE		A-01
PLAN ANALIZA A SITUATIEI EXISTENTE		A-02
PLAN DE SITUATIE PROPUS – REGLEMENTARI		A-03
PLAN DE SITUATIE ANALIZA PROPRIETATI TEREN		A-04
PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE PROPUSE		A-05
PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PTR. DRUM NR.2		A-06
PROFIL TRANSVERSAL 2-2 PTR. DRUM NR.3		A-07
PLAN DE SITUATIE MONUMENTE		
Data elaborării proiectului	<b>Aprilie 2022</b>	



SEF DE PROIECT : arh. Nemeth Iosif



Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.  
pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.





# SC CAD PROJECT SRL

## BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 33089 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA

tel. 0744307852 , e-mail : [nemeth52@gmail.com](mailto:nemeth52@gmail.com)

R0 – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.

Denumire proiect / cod	<b>PUZ ZONA DE LOCUINTE CHILIENI</b>	<b>7 / 2021</b>
Beneficiar de investitie	<b>BALOGH LASZLO</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentatie	<b>SINTEZA</b>	
Data elaborării proiectului	<b>Aprilie 2022</b>	

- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE .

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE CHILIENI**

Beneficiar : **BALOGH LASZLO , Sf.Gheorghe**

Proiectant general : **S.C. CAD PROJECT SRL SF. GHEORGHE**

Data elaborarii : **Aprilie 2022 , proiect 7/2021**

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARII

Conform PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUG SF.GHEORGHE", zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în extravilanul localitatii.

Obiectul lucrarii" PUZ ZONA DE LOCUINTE CHILIENI " consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice, necesare realizarii unei documentatii de urbanism pentru introducerea in intravilanul localitatii Chileni si sistematizarea si amenajarea urbanistica a unei suprafete de 2.800 mp.

**Zona analizata** ca „zona de analiza functionala” **a fost extinsa de la limita actuala estica a intravilanului , pana la partea estica a DN 12, conform Comunicare nr. 5/U/25.01.2022.** Zona propusa pentru reglementare PUZ in suprafata totala de 2.800 mp. este situata in partea de Sud-Est a localitatii Chileni , pe partea westica a DN 12. Terenul se afla in proprietatea BALOGH LASZLO si BALOGH ZSUZSANNA , CF 38680. Terenul este situat in extravilanul localitatii Chileni .

*Din punct de vedere al reglementarilor viitoare, care nu fac parte din reglementarile prezentului PUZ, se sugereaza a se realiza pe terenul apartinand Parohiei Reformate, cladiri cu destinatie speciala de asistenta sociala, cladiri cu regim de inaltime maxim P+1, POT MAXIM 25%, CUT MAXIM 0,4.*



Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de teren agricol extravilan (arabil).**

Planul urbanistic zonal stabileste suprafata construita, desfasurata, sistemul rutier interior zonei sistematizate si alinierea constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a localitatii Chilieni, prin intermediul administratiei locale, si a investitorilor s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale:

- **RESPECTAREA conditiilor impuse prin Avizul de oportunitate nr. 7/15/07.2021 si prin Certificatul de Urbanism nr. 419/13.08.2021**
- **introducerea in intravilanul localitatii Chilieni a suprafetei de 2.800 mp. teren agricol**
- **parcelarea terenului introdus in intravilan in vederea construirii de unitati de locuit tip locuinte individuale cu anexe, pe lot individual**
- **POT maxim = 30%**
- **CUT maxim = 0,6**
- **regim de inaltime = subsol+parter+1 etaj**
- **stabilirea limitelor edificabile si a unor alinieri construibile**
- **pastrarea circulatiei carosabile existente cu asigurarea locurilor de parcare**
- **completarea infrastructurii tehnico - edilitare**
- **asigurarea, prin grija Consiliului Local Sf.Gheorghe, pe baza prezentului PUZ a supralargirii drumurilor carosabile de acces din zona la 2 sensuri, cu o latime minima carosabila de 3,5m. pe sens, si trotuare de 1,5m. latime pe ambele laturi ale partii carosabile, conform conditiilor impuse prin Avizul Comisiei de circulatie a Primariei Sf. Gheorghe.**

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA**

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de ing.topograf Nagy Istvan, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L. de catre beneficiar.

Zonele limitrofe zonei efectiv sistematizate sunt partial cuprinse in intravilanul localitatii Sf.Gheorghe-Chilieni.

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

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI**

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului, precum si existenta in apropiere a retelelor edilitare de alimentare cu apa si energie electrica, **se propune introducerea in intravilan a unei suprafete de 2.800 mp., propus pentru lotizare locuinte individuale cu regim mic de inaltime fiind astfel un posibil preambul al dezvoltarilor viitoare.**

Ca o disfunctionalitate majora a zonei adiacente zonei PUZ, este faptul ca pe laturile sud,west si nord ale amplasamentului studiat exista drumuri de pamant, cu profil transversal de cca 3m, **fiind necesare expropieri de teren ptr. utilitate publica in vederea asigurarii unor drumuri carosabile de acces de min 3,5m.,** amenajate cu sistem carosabil din beton sau asfalt. Aceste drumuri nou propuse se vor racorda la drumul principal din zona DN12, care face legatura intre Sf.Gheorghe si Brasov.

## **2.2. INCADRAREA ZONEI SISTEMATIZATE IN LOCALITATE**

Zona studiată , care face obiectul prezentului PUZ , are o așezare favorabilă, în partea sudică a localității Chilieni , la vest de DN 12. Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizată , se prezintă astfel:

Vecinătățile amplasamentului studiat :

- la West, Sud , Nord : drumuri de acces pietruite și cu asfalt
- la Est : proprietate Parohia reformată

**- zona efectiv sistematizată în cadrul PUZ = 2.800 mp.**

- pe terenul analizat în PUZ nu există construcții , terenul fiind liber de orice sarcină, este în proprietatea dl. Balogh Laszlo , Sf. Gheorghe

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, reținem următoarele concluzii și propuneri care au stat la baza elaborării P.U.G. :

- evoluția istorică , economică și culturală a comunei îi conferă acesteia o poziție deosebită în cadrul rețelei de localități a județului
- direcția de dezvoltare este complexă , acordându-se o atenție deosebită creșterii numărului de locuri de muncă în sfera sectorului agricol și terțiar
- în scopul realizării locuințelor solicitate , se are în vedere parcelarea suprafețelor libere existente și introducerea în intravilan a suprafețelor situate favorabil realizării unor atfel de investiții.
- zona aferentă circulației rutiere necesită modernizarea rețelei existente, precum și realizarea de noi trasee de circulație rutieră , racordate la sistemul rutier existent , care să deservească zonele funcționale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitară a zonei prevede completarea rețelelor existente, precum și dezvoltarea cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică , rețele gaz metan, telefonie, etc.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Localitatea Chilieni este situată pe malul stâng al [râului Olt](#), la o distanță de 2 km. de orașul reședință de județ Municipiul Sf. Gheorghe, pe partea vestică a [DN12: Gheorgheni-Miercurea Ciuc-Sfântu Gheorghe-Chichiș](#). În [Depresiunea Brașovului](#) , în partea de sud-est a [Transilvaniei](#), la o altitudine de 525 m.

Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități.

Nu există elemente ale cadrului natural care să prezinte influențe deosebite asupra modului de organizare urbanistică a zonei studiate. Relieful terenului , clima zonei , condițiile geotehnice ale terenului , se încadrează în condiții normale , și vor fi luate în considerare la stabilirea criteriilor de dezvoltare urbană. Terenul studiat în PUZ nu prezintă nici un fel de riscuri naturale.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Circulația principală în zona se desfășoară ( la Est de amplasament ) pe DN 12

În restul zonei studiate, există drumuri de deservire interioară localității, care delimitează proprietățile, și care au acces direct la DN12.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizată , se prezintă astfel:

**- zona studiată și efectiv sistematizată în cadrul PUZ = 2.800 mp.**

- terenul este liber de orice sarcină, fără construcții sau amenajări existente

*- zona sistematizată este marginată pe laturile spre Nord , West și Sud de drumuri neamenajate care sunt legate de DN 12; pe latura Estică, terenul studiat se învecinează cu*

*teren liber al Parohiei Reformate , teren extravilan, cu folosinta actuala de teren agricol.*

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ , este un teren extravilan cu folosinta teren arabil.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **2.6.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila amplasate pe drumul existent la nord de amplasament.

### **2.6.2. Canalizarea menajera si pluviala**

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera sau pluviala

### **2.6.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare**

In zona amplasamentului se afla o linie electrica de medie tensiune din care se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Exista posibilitate de racord la retele de telefonizare din zona.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona exista si in localitate nu exista retea subterana de gaze metan . Se vor folosi sisteme alternative de asigurare a energiei termice, prin utilizarea panourilor fotovoltaice, a schimbatoarelor de caldura sau a centralelor termice utilizand combustibil solid.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

In cadrul analizelor de evaluare a impactului asupra mediului a constructiilor incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism din PUZ, rezulta urmatoarele :

- cadrul natural existent al amplasamentului nu prezinta aspecte sau cerinte deosebite care sa fie influentate in raport cu cadrul construit propus
- prin realizarea noilor investitii propuse nu se evidentiaza riscuri naturale sau antropice fata de cadrul natural existent
- prin analiza propunerilor PUZ privind amplasarea cladirilor propuse, a traseelor retelelor edilitare propuse, a traseelor si sistemelor cailor de comunicatii rutiere , se constata ca nu exista riscuri de nici un fel fata de mediul construit existent
- in zona studiata PUZ pe o raza de 100m. fata de amplasament nu exista cladiri cu valori de patrimoniu care ar necesita masuri de protectie., conf. plansa M-01
- in zona studiata nu exista potential balnear si turistic care sa fie influentate de functionalitatea si constructiilor propuse prin PUZ.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI SI ANALIZE DISFUNCTIONALITATI**

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei studiate, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- *realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal urban „ , cu mare vizibilitate si impact semnificativ*
- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de locuinte cu regim mic de inaltime
- pastrarea caracterului de „ cartier gradina „ a zonei propuse spre sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :
- *cladiri cu regim mic de inaltime, retrase de la aliniamentul stradal*
- *amenajarea unei zone de protectie (zona verde) intre trotuar si frontul construit*
- *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu indicatori urbanistici care sa se integreze in indicatorii urbanistici din zona limitrofa amplasamentului:*
- *P.O.T.maxim = 30%*



- $C.U.T.maxim = 0,6$
- *regim de inaltime : subsol + parter + 1 etaj*
- *rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente*
- *pastrarea circulatiei carosabile existente cu asigurarea locurilor de parcare*

#### 2.8.1. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

Pe terenul sistematizat propus pentru introducerea in intravilan nu exista cladiri sau amenajari. In zona adiacenta , ca vecinatati , exista la Nord si West cladiri de locuit cu regim mic de inaltime si cladire depozitare la Sud

#### 2.8.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de beneficiar , mentionam urmatoarele :

Intr-un cadru general mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiunile de pe rama vestică a bazinului intramontan Sf. Gheorghe. Peste fundamentul cretacic al bazinului sunt dispuse depozitele sedimentare pliocene de tip molasă (argile, marne, nisipuri), peste care urmează depozite aluvionare-proluviale holocene.

Morfologia reliefului este determinată de caracterul de trecere de la zona muntoasă la cea deluroasă care mărginesc depresiunea Sf. Gheorghe. Terenul este plan fara denivelari majore.

Versantul este acoperit cu depozite deluviale argiloase-nisipoase de 1 – 2 m grosime. Avand in vedere pozitia amplasamentului in zona de contact a depozitelor sedimentare din depresiune cu cea din rama muntoasă, natura pământurilor situate sub deluvii nu este certă.

Cu cea mai mare probabilitate in zonă se găsesc depozite pleistocene marginale ale depresiunii Sf. Gheorghe (nisipuri, nisipuri argiloase), inasa nu se poate exclude prezența in apropierea suprafeței a formațiunilor de flis cretacic (gresii, argile sistoase) ale Munților Baraolt.

Apa freatică se situează la adancime suficient de mare (cca. 2m) ca să nu aibă influență asupra construcțiilor.

Terenul se poate considera bun pentru fundații directe continui sau izolate, pentru care valoare de bază a presiunii convenționale se poate aproxima 220 - 270 kPa.

*În vederea stabilirii condițiilor concrete de fundare , in fazele urmatoare de proiectare se vor executa investigații geotehnice suplimentare prin foraje amplasate in zona construcțiilor.*

Luand in considerare adancimea la care se repartizeaza incarcarii transmise de fundatii, viitoare studiile geotehnice vor urmări investigarea depozitelor aluvionare halocene si partea superioara a depozitelor alivio-proluviale pleistocen-inferioare.

Ca tip de fundatie, in functie de incarcarii transmise, pot fi adoptate:

-fundatii directe continue sau izolate: in cazul unor incarcari mai mici (daca este cazul, se aplica perna de balast)

Nivelul freatic in zona se situeaza la adancimi cuprinse intre 2,00-2,50m.

#### 2.8.3. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- situarea in extravilan a amplasamentului, necesitand scoatere din circuit agricol
- lipsa partiala a echiparii edilitare a zonei
- lipsa drumurilor de acces modernizate



### **3. SPROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , *cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de locuinte si mici constructii conexe (garaje) precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.*

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

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

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse cu functiunea de locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in functie de trama stradala rezultata pentru zona studiate, in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Caracterul functional al zonei impune studiul atent al modului de amenajare a spatiilor ramase libere de constructii , cu accent pe asigurarea suprafetelor minime conf. normativelor in vigoare si amenajarea de spatii verzi si spatii plantate , cu zone verzi de protectie.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

##### **3.4.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei in cadrul anasamblului studiat , se fundamenteaza pe existenta DN 12 la est de amplasament, de unde se face accesul direct la zona studiate.

Se propune pastrarea traseului existent al sistemului care va avea acces direct in DN 12 ,si supralargirea , pe baza de exproprii in interes public, *conform Avizului Comisiei de circulatie a Municipiului Sf.Gheorghe* ,la drumuri cu doua sensuri, cu latimii de 3,5m. pe sens si trotuare de 1,5m.pe ambele laturi ale partii carosabile.

*Pe baza actului administrativ si a hotararii judecatoresti de expropriere beneficiarul dl. Balogh L. va asigura eliberarea de orice sarcina a terenului expropriat,va executa pe propria cheltuiala lucrarile de infrastructura in interiorul parcelei proprietate privata, iar expropriatorul va asigura obtinerea documentelor de autorizare , fondurile financiare si executia lucrarilor de infrastructura considerate necesare , conform prevedilor PUZ ,data prin hotararea judecatoreasca nu se hotaraste altfel.*

##### **3.4.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 ( Elemente geometrice ale strazilor ) , STAS 10. 144/5 ( Calculul capacitatii de circulatie a strazilor ) , si STAS 10.144/6 ( Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi ).

Sistemul rutier propus corespunde unei strazi de categoria - III - a , cu trafic mic, avind urmatoarea alcatuire :

- 3 cm. strat de uzura din beton asfaltic
- 4 cm. strat de legatura din binder de criblura
- 5 cm. strat intermediar din balast bitumat
- 25 cm. strat de fundatie din piatra sparta
- 15 cm. substrat de balast

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, minim un loc de parcare ptr. proprietarul parcelei si un loc de parcare pentru vizitatori

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 % , atit pentru trotuare cit si pentru partea carosabila.

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la terenul natural.

### 3.4.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei la DN 12, fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata ( in mod continuu, fara zone depresionale intermediare )
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan , cit si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funciunea dominanta a zonei sistematizate este cea de locuinte individuale cu regim mic de inaltime si spatii verzi.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 2.800 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta ( U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa : criteriul functiunii predominante (de locuinte ) , si limitele de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la Nord , West , si Sud de drumuri de acces , iar la Est de proprietate Parohia Reformata CF 38531.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- **suprafata teren studiat PUZ = 2.800.**
- **suprafata teren efectiv sistematizata = 2.800.mp.**
- **suprafata teren expropriat pr. Utilitate publica = 483mp (largiri drumuri)**
- **suprafata teren imprejmuit ptr. calcul indicatori urbanistici = 2.317mp.**
- **suprafata construita maxima = 695 mp = POT 30% din 2.317 mp.**
- **suprafata desfasurata maxima = 1.390 mp = CUT 0,6 din 2.317 mp.**
- **suprafata spatii verzi amenajate = 1.500 mp.= 62%**
- **suprafete trotuare si alei pietonale =122 mp.= 8%**
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) = 0,6**
- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) = 30 %**

#### 3.5.1. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de destinatia de constructii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime; acestea vor avea un regim de inaltime mic, S+P+1 ,cu inaltimea maxima la cornisa invelitorii de 6m. de la cota +0.00

#### 3.5.2. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

- regimul de inaltime al constructiilor propuse ( obtinerea unor prospecte stradale corespunzatoare) si a constructiilor existente in zona
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie
- asigurarea vizibilitatii in intersectii
- efecte compositionale de ansamblu si individuale
- crearea unei suprafete libere (zona verde) in lungul strazilor carosabile, prin retragerea fronturilor construibile propuse ( limita alinierii obligatorii)
- respectarea unor distante minime laterale - intre constructiile pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in planşa de reglementari, indica alinierea obligatorie la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a constructiilor fata de cladirile de pe loturile invecinate, **se recomanda respecta aliniamentul marcat dar nu mai mic decat distanta minima de 2m. dintre peretele lateral al constructiei si limita laterala a proprietatii, conform plansei A-03 - REGLEMENTARI**

### 3.5.3 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri :

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate se vor stabili , de comun acord cu C.L. Sfantu Gheorghe , solutiile tehnice de alimentare cu apa , in sistem centralizat a potentialilor consumatori din zona , acest studiu necesitind lucrari de proiectare care depasesc cadrul prezentului P.U.Z., fiind necesara studierea la nivelul zonei .

- s-a propus a se realiza prin racordarea la sistemul centralizat de apa al localitatii prin racordarea la conducta de aductiune cu apa din str. Nr.3, care se va amplasa pe baza unui proiect separat , realizat cu acordul detinatorilor de terenuri din zona.

Diametrul conductei se propune de PE-80 pentru a asigura atit necesarul de apa pentru nevoi igienico-sanitare cit si pentru nevoi P.S.I

Pe reseaua de distributie din incinta sistematizata se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 65 , cit si hidranti de gradina Dn 3/4".

Fiecare cladire se va racorda la reseaua de distributie apa din incinta prin intermediul unui apometru amplasat intr-un camin la limita zonei carosabile.

### 3.6.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor colecta si deversa in fosa septica vidanjabila capsulata amplasata in incinta fiecarei locuinte , urmand sa fie racordata in viitor la reseaua de canalizare menajera existenta pe DN 12 sau pe strazile adiacente.

### 3.6.3. Canalizare pluviala

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele si vor fi evacuate local pe terenul natural.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie termica-alimentare cu gaz metan

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune incalzirea electrica sau realizarea unei centrale termice pentru fiecare cladire functionand cu combustibil solid de tip peleti / brichete, care asigura o gazeificare si randament superior.

**Conform ultimelor normative in vigoare , se vor folosi in mod obligatoriu, in paralel , si sisteme alternative de obtinere a energiei termice, prin utilizarea panourilor solare/fotovoltaice , a schimbatoarelor de caldura, sau eoliene.**

In cadrul fazelor urmatoare de proiectare se prevede realizarea unei retele de alimentare cu gaz metan, pentru alimentarea centralelor termice individuale , racordate la reseaua de gaz metan care se va realiza pe DN 12

### 3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a complexului se va face din retelele existente la limita zonei sistematizate.Se vor folosi , in paralel, sisteme alternative de obtinere a energiei electrice, prin montarea de panouri solare sau fotovoltaice.

Solutia de alimentare a posturilor de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / Covasna.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Conform concluziilor din Raportul analizei de evaluare a impactului asupra zonei studiate , rezulta ca prin realizarea amenajarilor si a investitiilor propuse in prezentul PUZ , nu sunt factori care ar putea sa creeze factori de poluare , atat din punct de vedere al emisiilor sau deversarilor, al riscurilor naturale sau depozitarea controlata a deseuriilor.Pentru colectarea controlata a deseurilor se va realiza , pe fiecare proprietate , cate o platforma betonata ptr. depozitarea containerelor inchise , platforma imprejmuita si racordata la alimentarea cu apa si canalizare menajera.

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de recuperare a terenurilor degradate sau consolidari de maluri.

Dupa realizarea cladirilor propuse si a platformelor carosabile, spatiile libere se vor amenaja ca spatii verzi .

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de valorificare a potentialului turistic sau balnear.

## **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

### 3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public*
- *in cadrul prezentului PUZ , in vederea supralargirii profilului transversal al drumurilor de acces nr. 1,2 si 3 (pe cele trei laturi sus,west si nord ale terenului ) , **se propune trecerea in domeniul public a unei suprafete de 483 m.,** pentru asigurarea arterelor de circulatie cu doua sensuri de 3,5m. fiecare, si cate un trotuar de 1,5m. pe fiecare latura a sistemului carosabil, conform plansa A-04- PLAN SITUATIE PROPRIETATI*



### 3.9.1. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **2.800 mp.-teren privat Balogh L.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **483,0 mp.**
- suprafata teren care ramane in domeniului privat Balogh L. : **2.317 mp.**

*NOTA : terenurile necesare ptr. exinderea carosabilului existent pana la 3,5m. si trotuar de 1,5m., se vor obtine prin expropriere in interes public si hotarare judecatoreasca , prin **extinderea simetrica fata de axele DRUMURILOR EXISTENTE***

## **4. CONCLUZII.**

**In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :**

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare ( informativ )
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia

**terenurilor**

- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor

**SEF DE PROIECT**

**arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif**

**membru al Registrului Urbanistilor din Romania**



## **5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.**

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.
- FISA DE REGULAMENT NR. 7 – PUZ ZONA CENTRU Sf.Gheorghe

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat. Teritoriul studiat se afla in intravilanul Municipiului Sf.Gheorghe, str.Gyarfas,nr.9, CF 24552.

Prin acest P.U.Z se propune schimbarea destinatiei functionale a terenului din " zona industriala " in "teren zona locuinte si servicii " a terenului in suprafata de 1.181 mp. in vederea amplasarii de constructii de locuinte colective.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Sistematizarea terenului din zona studiată prezentată prin P.U.Z. in planşa A-03 „PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA „ in vederea autorizării construcţiilor se realizează in condiţiile R.L.U destinatia acestor terenuri este prezentata in planşa A-04 „REGLEMENTARI „ din P.U.Z. (zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime)

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiată intra sub incidenta articolului din R.L.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

### **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de

proiectare, construire si exploatare conform Ordinelor nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa A-04 REGLEMENTARI.

In incinta se vor realiza urmatoarele constructii :

- cladiri de locuinte individuale cu regim de inaltime max.P+1
- cladiri anexe cu functiuni complementare (garaj,pavilion) cu regim de inaltime

parter

- circulatii carosabile si parcaje ptr. minim 2 autoturisme
- zone verzi ornamentale-amenajate si zone verzi perdele de protectie
- platforma colectare deseuri , imprejmuita cu zid h=1,5m, si racordata la alimentare cu apa si canalizare, cu acces facil al masinilor speciale de colectare.

Se vor realiza urmatoorii indici urbanistici : P.O.T. maxim = 30% si C.U.T. maxim =0,6.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcelele in studiu se va face din str. nr. 1,2,si 3, reglementat de plansa A-03 REGLEMENTARI.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform R.L.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.Fiind cladiri de locuinte individuale FARA functiuni conexe la parter, NU ESTE NECESAR sa se asigure accesul pe doua laturi ale cladirilor pentru masinile de interventie ISU. In interiorul fiecarei parcele se vor asigura cate doua locuri de parcare, din care cate unul ptr. vizitatori.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf. RLU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. RLU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara pozate in interiorul proprietatii raman in proprietatea privata a proprietarilor.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Dimensiunea parcelor destinate altor functiuni decat LOCUINTE, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma , dimensiunile si suprafata parcelor studiate sunt cuprinse in plansa A-04 REGLEMENTARI.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei A-03 REGLEMENTARI – conf. R.L.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate**

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG

- functiunea zonei studiate va fi de locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

## **2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate ( efectiv sistematizate )**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de locuinte si amenajarile aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita ( folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de alinieri al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie si finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

## **3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de alinieri propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia de supralargire a strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

## **4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban**

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

## **5. Utilizari functionale permise**

Cereri pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale ( in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- locuinte individuale cu regim mic de inaltime max. P+1
- locuinte de vacanta individuale cu regim de inaltime max. P+1
- constructii anexe cu functiuni complementare de garaj sau pavilion
- dotari tehnice



- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

## **6. Utilizari interzise**

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada ( conform regulamente specifice UTR )
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

## **IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.**

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta
- axele geometrice ale principalelor drumuri proiectate

A rezultat un UTR pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

### **1. Bilant teritorial valabil ptr. UTR nr. 1**

- suprafata teren studiat PUZ = 2.800.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 2.800.
- suprafata teren expropriat pr. Utilitate publica = 483mp (largiri drumuri)
- suprafata teren imprejmuit ptr. calcul indicatori urbanistici = 2.317mp.
- suprafata construita maxima = 695 mp = 30% din 2.317mp.
- suprafata desfasurata maxima = 1.390 mp = 0,6 din 2.317mp.
- suprafata spatii verzi amenajate = 1.500 mp. = 62%
- suprafete trotuare si alei pietonale = 122 mp. = 8%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) = 0,6
- Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) = 30 %

### **A. Date de recunoastere**

- delimitat pe laturile Sud, West si Nord de drumuri carosabile existente
- delimitat pe latura Est de limita de proprietate Parohia Reformata
- suprafata teren studiat PUZ = 2.800 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 2.800 mp.

### **B. Caracterul zonei**

- functiunea principala : locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+1
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura

### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime obligatorii :
  - POT maxim = 30% , CUT maxim = 0,6 , indici valabili ptr. fiecare parcelă
  - să aibă o suprafață minimă de 350 mp.
  - să aibă un front la stradă de :
    - minim 18 m. în cazul locuințelor individuale
    - minim 12 m. în cazul locuințelor cuplate
  - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
  - caracteristicile acceselor trebuie să permită satisfacerea regulilor minime fixate prin textul reglementărilor în vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul mașinilor de salvare, evacuarea gunoierului menajer, etc.

### **D. Natura ocupării și utilizării funcționale a terenului .**

- **Utilizări permise :**
  - împrejurări de teren la limita proprietății , cu garduri metalice sau zidărie și metal / lemn, cu condiția ca nici un element al acestuia să nu depășească 2,0 m. înălțime de la terenul amenajat din imediată apropiere a împrejurării; proiectul și designul împrejurărilor va face în mod obligatoriu obiectul autorizării de către factorii responsabili.
  - lucrări de instalații edilitare și amenajări de teren și spații verzi, în scopul ridicării calitative și completării viitoarelor funcțiuni
  - tăieri și defrisări de vegetație înaltă , în măsura în care acestea împiedică realizarea diverselor lucrări de construcții, cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege
  - realizarea de construcții noi, ansambluri sau unități independente, cu funcțiune specifică de locuințe, și funcțiuni complementare
  - garaje auto individuale ( inclusiv dotări tehnico edilitare ) , care nu produc factori poluanți sau nu generează prin funcționalitate trafic auto intens.
- **Utilizări interzise :**
  - construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic greu intens
  - locuințe individuale, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim
  - deschideri de cariere, gropi de împrumut, exploatare de argilă sau balast care pot conduce la degradarea solului și a peisajului
  - construcții sociale sau administrative
  - amenajări de camping-uri, sau rulote, sau staționarea caravanelor auto
  - activități și lucrări agricole în sistem industrializat, sau activități de pasunat
  - orice alt tip de construcție sau activitate care nu este prevăzută în prezentul PUZ;

pentru realizarea unor eventuale viitoare construcții sau utilizări care nu au fost prevăzute de proiectant în prezentul PUZ și se dovedesc de strictă necesitate , initiatorul de investiție va solicita în mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinătate pe o rază de 50 m. de la limitele investiției propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele în drept.

### **E. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

#### **- Amplasarea construcțiilor față de aliniament.**

Față de **aliniament** (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosința comună și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform planșa A-03**, zona liberă rezultată fiind destinată exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzător ; în planșa A-03 aliniamentele fronturilor de construcții au fost marcate față de limita de proprietate împrejmuite , corelat cu limita carosabilului extins; spre latura estică a amplasamentului, limita maximă de aliniere a clădirilor este stabilită de restricția de construire de 2m față de limita de proprietate

**- Implantarea constructiilor fata de limitele separative.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maxime marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

***In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele de proprietate ale parcelei se va face la o distanta de min. 2,0m. si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.***

**- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

- in cazul cladirilor izolate se vor respecta distantele intre cladiri pe principiul distantei minime echivalente cu inaltimea cladirii "cea mai inalta" (la cornisa amplasat conform aliniamentelor indicate in plansa A-03

*Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in spatiile verzi amenajate ( chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), cu conditia integrarii aspectului ( materiale de constructie folosite ) cladirii anexe in ansamblul arhitectural al fatadei locuintei , prin proiect unitar , prezentat spre autorizare.; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.*

**- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se va asigura in interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta ( la suprafata solului sau in garaj) si suplimentar locuri de parcare pentru vizitatori

*Accesele in panta la garaje ( de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.*

**- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 04 - : **POT = 30 %**

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor ,precum si suprafetele cailor de acces si stationare ) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT = 0,6**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

**- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de min.2,90 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului ( garaj ) se considera 2,20 m din placa in placa ( lumina incaperii ).



Înălțimea maximă a construcțiilor, **masurată de la cota +0.00** (pe latura fațadei dinspre strada principală) până la **cornisa acoperisului, va fi de maxim 6,0 m pentru clădirile S+P+1.**

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin studii și proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare, și aprobate de factorii de decizie.

#### **- Condiții de echipare edilitară**

**Apa potabilă.** Orice construcție care se va realiza și va fi destinată folosirii curente, trebuie să fie echipată cu instalație sanitară interioară și va fi racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, consumul de apă fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelle pentru care nu se pot asigura condițiile menționate vor fi declarate neconstruibile.

*In absența temporară a rețelei de alimentare cu apă se admite alimentarea temporară cu apă a noilor consumatori din fantani sau puturi de apă locale (individuale), cu condiția respectării normativelor tehnice și a legislației în vigoare la data executării acestora.*

**Canalizarea menajeră.** Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, urmînd a fi tratate și epurate prin sistem centralizat.

*In absența, temporară, a rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare.*

*Sistemul individual sau de grup (de exemplu, fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.*

**Canalizarea pluvială.** Amenajările terenului trebuie astfel realizate încît să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora, fără a favoriza stagnări sau baltiri.

In absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cad în sarcina exclusivă a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua măsuri pentru preluarea și evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fără a conduce sau dirija apa spre proprietățile din aval).

**Retele electrice, telefonizare.** Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

**Retele de distribuție de gaz - metan.** Rețelele de distribuție subterane se vor poza în conformitate cu normativul în vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale, contorizate.

**Salubritate.** În cadrul fiecărei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și a materialelor recuperabile, în pubele închise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi împrejmuite cu ziduri pline cu înălțimea de min. 1,50 m., și vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare menajeră, pentru a permite o întreținere corespunzătoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deșeurilor se va face în sistem centralizat, cel puțin o dată pe săptămîna, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administrației locale, sau a întreprinzătorilor particulari

#### **Aspectul exterior al clădirilor - categorii de materiale de construcție folosite.**

- **Subsolurile :** - În cazul realizării de subsoluri, acestea vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare - în limita posibilităților tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei clădiri se înțelege cota finită a pardoselii funcțiunilor principale



- Cota + 0.00., va fi la maximum 1,20 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; aceasi conditie se va aplica si in cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul cladirii, accesul in subsol facanduse in panta descendenta.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele :** - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos ( cu exceptia sarpantei si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri) ;

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / gri

- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se pot realiza acoperisuri terasa sau sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 20 - 70 de grade, cu invelitori din tigla , tabla otel sau alte materiale cu exceptia invelitorilor din PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn ( sita sau sindrila ) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina ( chioscuri de vara ).

- **Garaje.** Garajele vor fi parter si vor fi realizate din materiale durabile- caramida sau beton. Se poate realiza acoperirea parcajelor din incinta (parcaje acoperite dar deschise),cu materiale si structuri usoare din beton sau metal , se interzice folosirea lemnului la acoperirea parcajelor.

- **Imprejmuiri :** - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca metariale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- in interiorul parcelei nu se pot folosi imprejmuiri de compartimentare functionala (locuri de joaca,functiuni de agrement,etc.) mai inalte de 1,0m. si se vor realiza imprejmuiri "transparente" de tipul plaselor de sarma pe cadre metalice.

#### **F. Spatii verzi - plantatii.**

Vointa de a realiza o lotizare ( parcelare ) cu caracter peisagist se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

**SEF DE PROIECT**  
**arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF**  
**membru al Registrului Urbanistilor din Romania**



# PLAN DE SITUATIE

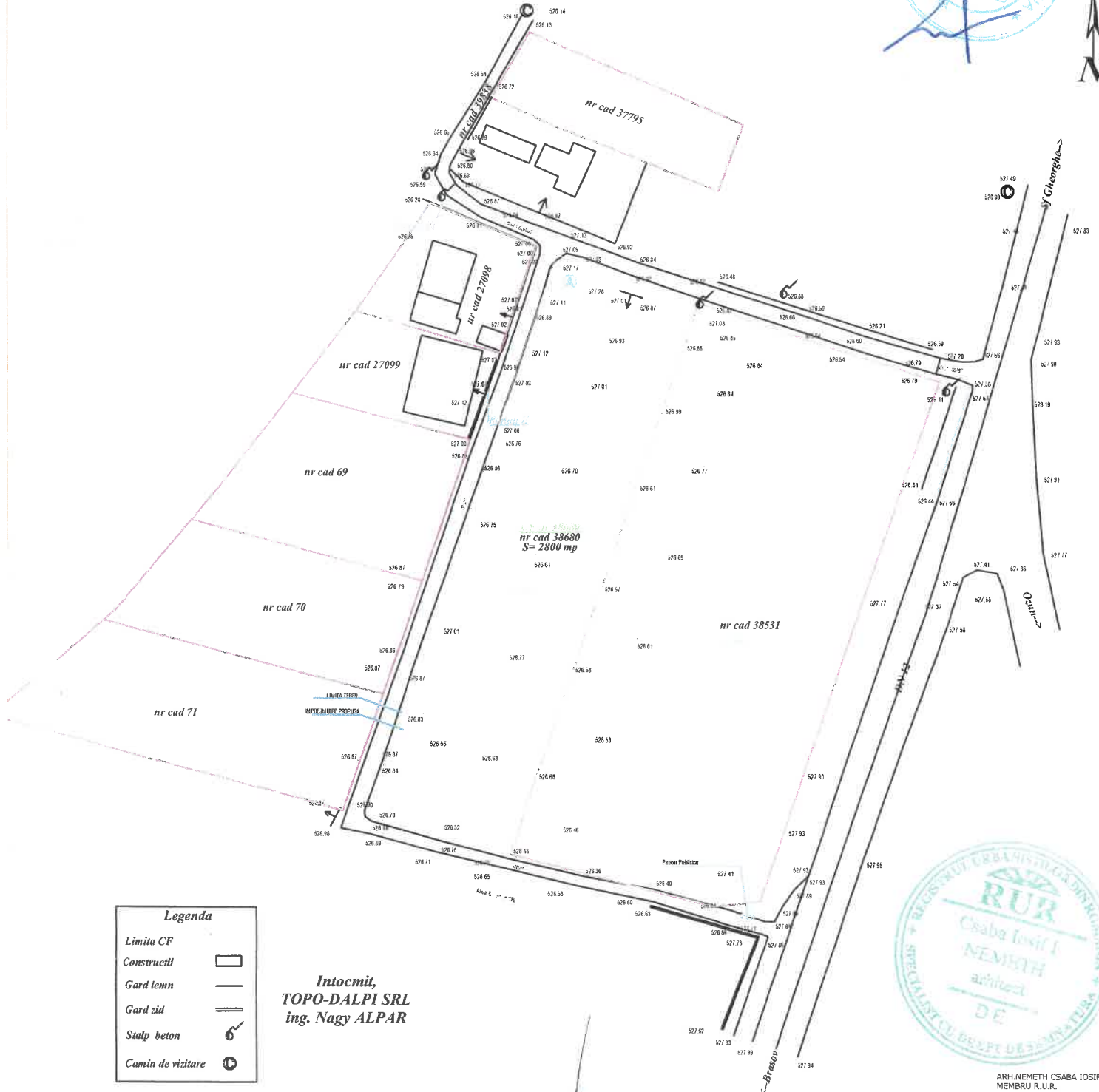
scara 1:750

Privind imobilul situat in extr. Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna.

inregistrat in CF SF. GHEORGHE nr. 38680 , nr. cad 38680 arabil in suprafata de 2800 mp .

Proprietari : BALOGH LASZLO si BALOGH ZSUZSANNA din Mun. Sf. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 12, sc. B, et. 1, ap. 3, jud. Covasna

Sistem de proiectie Stereo 70  
Plan de referinta arbitrar



Legenda	
Limita CF	
Construcții	
Gard lemn	
Gard zid	
Stalp beton	
Camin de vizitare	

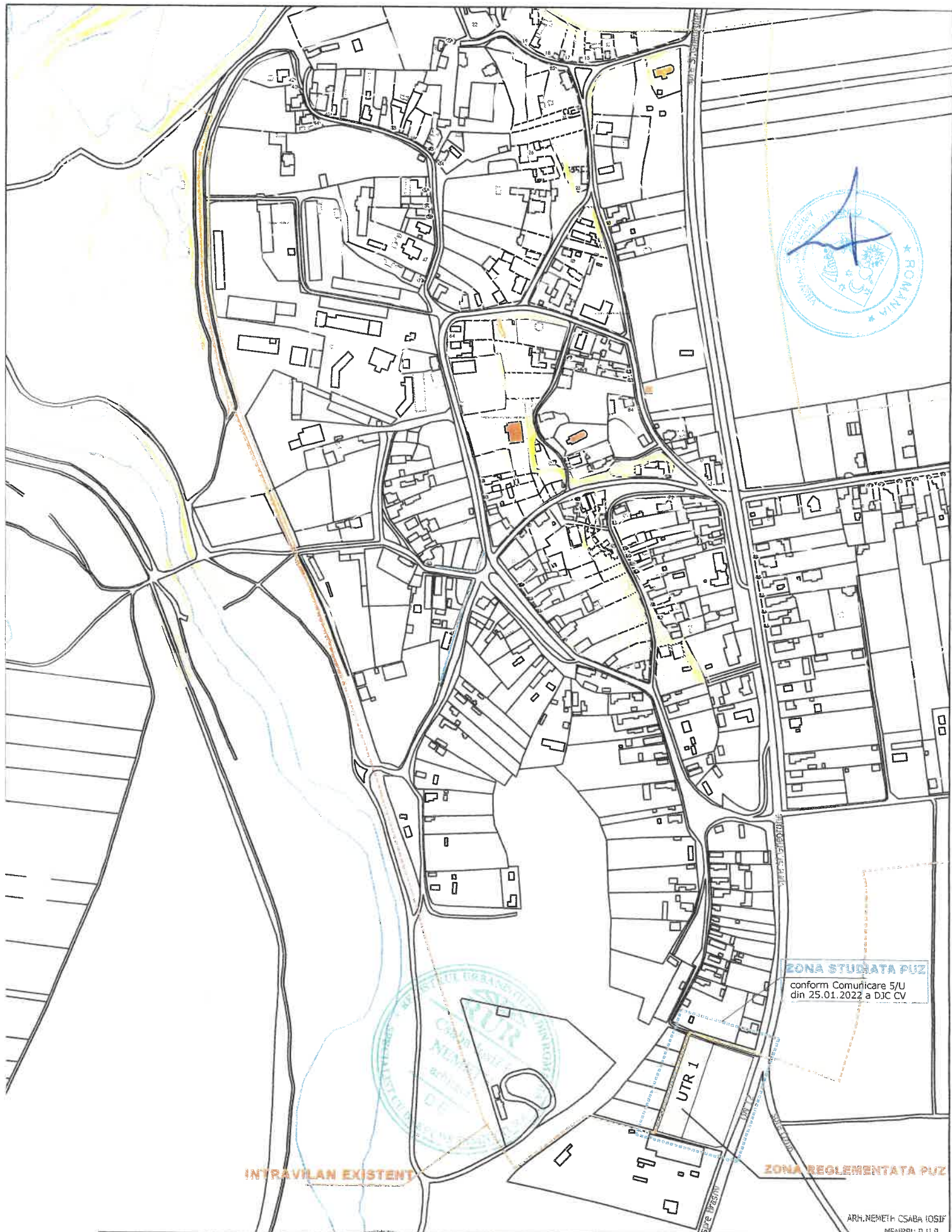
Intocmit,  
**TOPO-DALPI SRL**  
ing. Nagy ALPAR



ARH.NEMETH CSABA IOSIF  
MEMBRU R.U.R.

<b>S.C. CAD PROJECT S.R.L.</b>		DENUMIRE: <b>PUZ</b> <b>ZONA DE LOCUINTE CHILIEI</b> <b>CF38680</b>	PR. NR. <b>7/2021</b>
Sf. GHEORGHE - str. N. IORGA - bloc. 4/3/2 - jud. COVASNA TEL. +FAX.: 067-351399. E-MAIL: prout@planet.ro		BENEFICIAR <b>BALOGH LASZLO</b>	FAZA <b>PUZ</b>
SEF PROIECT arh.NEMETH CSABA		TITLU PLANSA <b>RIDICARE TOPOGRAFICA</b>	DATA <b>APR.2022</b>
PROIECTAT arh.NEMETH CSABA		NR. PLANSA <b>A-00</b>	
		SCARA <b>1:1000 /A4</b>	





**ZONA STUDIATA PUZ**  
conform Comunicare 5/U  
din 25.01.2022 a DJC CV

**ZONA REGLEMENTATA PUZ**

ARH. NEMETH CSABA IOSIF  
MEMBRU R.U.R.

<b>S.C. CAD PROJECT S.R.L.</b> <small>SP. GHEORGHE - STR. N. TOROZAN - 1000000 - BUCURESTI TEL. +FAX 067-354 099</small>		DENUMIRE: <b>PUZ</b> <b>ZONA DE LOCUINTE CHILIENTI</b> <b>CF38630</b>		PR. NR. <b>7/2021</b>
SEF PROIECT <b>arh. NEMETH CSABA</b>		BENEFICIAR <b>BALOGH LASZLO</b>	FAZA <b>PUZ</b>	
PROIECTAT <b>arh. NEMETH CSABA</b>		TITLU PLANSA <b>PLAN INCADRARE IN LOCALITATE</b>	DATA <b>APR. 2022</b>	
		NR. PLANSA <b>A-01</b>		
		SCARA <b>1:5000 / A4</b>		