

I. FOAIE DE GARDĂ:

Denumire obiectiv: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**«ZONA DE LOCUIT» PRELUNGIRE str. IZVORULUI**

Amplasament: **SFANTU GHEORGHE, jud. COVASNA**

Beneficiari: **BIRO LASZLO si sotia BIRO MELINDA-HAJNAL;**

Proiectant: **«ELENA BERECZK» BIROU IND. DE ARHITECTURĂ,**  
T.N.A. nr. 2035, O.A.R. Bv-Cv-Hr, e-mail: [elenabereczk@yahoo.com](mailto:elenabereczk@yahoo.com), tel.: 0723 308  
118

Proiect nr. **519 / 2021**

Faza: **P.U.Z.**

Data elaborării: **septembrie 2021;**

II. LISTA DE SEMNATURI:

arh. c. Elena Bereczk 

III. BORDEROU GENERAL P.U.Z.:

1. **PIESE SCRISE;**

FOAIE DE GARDĂ;  
BORDEROU GENERAL P.U.Z.;  
VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL PUZ  
VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

2. **PIESE DESENATE;**

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ,	SCARA 1:5000, A-01;
SITUAȚIA EXISTENTĂ,	SCARA 1:500, A-02;
REGLEMENTĂRI URBANISTICE,	SCARA 1:500, A-03;
REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE,	SCARA 1:500, AC-E-G-01;
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR,	SCARA 1:500, A-04;
ZONE DE PROTECTIE UTILITATI	SCARA 1:500, A-05;



# VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

## Plan Urbanistic Zonal

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA DE LOCUIT”  
PRELUNGIRE str. IZVORULUI
- Amplasament: Localitatea SFANTU GHEORGHE, jud. COVASNA;
- Beneficiari: BIRO LASZLO si sotia BIRO MELINDA-HAJNAL
- Proiectant general: BIROU IND. DE ARHITECTURA „ELENA BERECZK”  
OAR Bv-Cv-Hr, TNA nr. 2135
- Data elaborării: septembrie 2021

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația înaintată spre avizare, propune rezolvarea problemelor funcționale și tehnice a unei suprafețe de teren care va căpăta prin amenajare, destinația de zonă de locuit, ca atare prin acest studiu se propune introducerea în intravilanul localității Sfântu Gheorghe a suprafeței de 6450 mp.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarii și respectând indicațiile din Certificatul de Urbanism nr.267 / 03. 07.2020 și Avizul de oportunitate nr.2/05.03.2020 (Hot.86/2020) s-a elaborat documentația tehnică, care stabilește reglementările specifice zonei de locuit cu funcțiuni complementare.

Din punct de vedere juridic, actualmente, zona studiată se compune din parcele de teren agricol proprietate privată persoane fizice.

Acest teren privit ca o singură zonă se amenajează cu loturi pentru case de locuit

Această acțiune propune și rezolvarea următoarelor obiective :

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare funcționării zonei.
- amenajarea circulației carosabile în zona studiată și racordul acesteia la rețeaua existentă.

Documentația pentru plan urbanistic zonal (P.U.Z.) respectă: Legea nr. 350/2001 (modificată), H.G. nr. 525/1996 (modificată), Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și actualizările ulterioare

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și reglementările propuse pentru introducerea în intravilan a terenului ca zonă rezidențială cu locuințe joase, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare de proiectare.

#### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna.
- Planul Urbanistic General al localității SF. GHEORGHE, aprobat
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Baza topografică a lucrării a fost executată de sing. topograf Nagy Istvan și avizată OCPI-Cv
- Consultarea populației prin anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe și anunț în ziarul „Observatorul de Covasna”

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (A-01)

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Sfantu Gheorghe, în partea de nord-est, în extravilan, zona agricolă, pe partea dreaptă a digului cu raul Olt

Accesul carosabil se realizează din DN 12, respectiv str. Izvorului și din drumul de exploatare din partea de vest a zonei analizate

### 2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)

#### 2.2.1. Aspecte generale

Suprafața terenului de 6450 mp este în proprietatea beneficiarilor ca teren arabil, conform extras C.F. nr. 41323, nr. cad 41323 Sf. Gheorghe

Vecinatatii :

- latura de est : dig, respectiv raul Olt
  - latura de nord : drum de acces, respectiv teren proprietate Municipiul Sf. Gheorghe (nr. cad. 26409)
  - latura de sud : teren agricol în extravilan proprietar Veress Ferenc (nr. cad 39164)
  - latura de vest : drum de exploatare, respectiv CF 39260, 39259, 37746, front de captare apă potabilă
- Terenul este în forma de patruleter.

Se poate considera că din punct de vedere al conformării formelor de relief, terenul are o declivitate de la est la vest de cca. 0.2%, în consecință terenul se poate considera că este plan.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul se află în vecinătatea râului Olt.

#### 2.2.2. Analiza geotehnică (conform Studiu geotehnic anexat)

- zona seismică cu  $a_g = 0,25$  g, perioada de control (colt)  $T_c = 0,7$  sec
- adâncimea de îngheț a solului este de -1,1 m
- natura terenului de fundare  $P_{conv} = 200-300$  kPa
- adâncimea de îngheț cca. 1.10m.

#### 2.2.3. Căile de comunicație

Legătura zonei studiate cu localitatea și vecinătățile se face prin DN.12, str. Izvorului și un drum de exploatare

#### 2.2.4. Analiza fondului construit existent

Folosința actuală a terenului este teren arabil parțial în extravilan  $S = 4595$  mp din totalul de 6450 mp, diferența de suprafață se află în intravilan conform PUZ aprobat de Consiliul Mun. Sf. Gheorghe prin Hot.nr. /2009 (pr.nr.2/2009 S.C.P. Baumi SRL), POT exist.=0% ; CUT exist.=0,0

În partea de vest a terenului studiat s-au întocmit și aprobat alte documentații de urbanism (HCL nr.276/2015; HCL nr. /2019) prin care s-a stabilit limita intravilanului constructibil pentru zona de locuit (limita este drumul de exploatare din latura vestică a proprietății reglementate în PUZ).

Tot în partea de vest, există un front de captare necesar alimentării cu apă potabilă a orașului Sf. Gheorghe. Această zonă este împrejmuită cu gard de protecție și este amplasată la o distanță corespunzătoare d.p.d.v. sanitar față de terenurile învecinate. Se vor respecta cu strictețe toate prevederile menționate în Hotărârea nr.930/2005, inclusiv articolele 20, 24, 30. Aceste prevederi sunt menționate în adresa nr. 10872/24.09.2019 de la Gospodăria Comunală Sf. Gheorghe

În partea de NV există un post de transformare amplasat parțial pe proprietate privată, parțial pe drum. Acesta este situat la distanță necorespunzătoare de zona de locuit, se propune mutarea acestuia.

Prin respectarea tuturor condițiilor din avizele solicitate, suprafața studiată se poate dezvolta ca zonă rezidențială.

#### 2.2.5. Echiparea edilitară

Toate utilitățile (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu electricitate, gaz metan, telecomunicații) sunt existente în zona (str. Izvorului)

### **2.2.6. Disfuncționalități**

Analizând situația existentă se observă următoarele disfuncționalități care trebuie remediate:

- aspectul arhitectural-urbanistic este relativ monoton datorat potențialului de dezvoltare scăzut
- calele de comunicații și echiparea tehnico-edilitară este insuficientă față de necesitățile din prezent și viitor.

### **2.2.7. Starea factorilor de mediu**

- Calitatea aerului - nu este poluată în această zonă, se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei - sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, având în vedere că alimentarea cu apă se va face de la rețeaua centralizată a localității.
- Calitatea solului - nu există pericol de alunecare și prăbușire a solului.

### **2.2.8. Necesități și opțiuni ale populației**

Cereri pentru construirea de case de locuit sunt foarte mari în această parte a localității.

Prin urmare se solicită extinderea intravilanului cu o suprafață de 4595 mp, ca zonă rezidențială cu locuințe joase și funcțiuni complementare : anexe gospodărești (garaje, ateliere, magazine, depozite)

## **3. PROPUȘI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Tema de proiectare, prevede pentru zona studiată, cerințe pentru case de locuit P+1+M cu sau fără subsol.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- realizarea, avizarea și aprobarea zonei propuse ca zonă rezidențială cu funcțiuni complementare;
- îmbunătățirea circulației carosabile (modernizare prin lărgire și asfaltare)
- realizarea rețelelor edilitare.

### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

Zona analizată în prezentul studiu nu a fost tratată în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Sfântu Gheorghe.

Oportunitatea apărută în momentul acesta, ca urmare a cerințelor pentru case de locuit a determinat necesitatea reanalizării acestei documentații de urbanism.

Prin propunerile P.U.Z.-ului de față, se urmărește îmbunătățirea prevederilor P.U.G.-ului existent, propuneri ce vor fi preluate în P.U.G.-ul următor.

### **3.3 DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ**

La conturarea soluției propuse s-a ținut seama de:

Stabilirea amplasamentelor și amenajărilor astfel încât să răspundă optim, funcțiunii deservite.

**a.** S-a organizat o singură zonă funcțională: **zona rezidențială de locuințe joase**. Aceasta zonă va cuprinde loturi cu locuințe, anexe gospodărești, precum și modernizarea drumului de exploatare de acces la fiecare lot, prin prelungirea străzii Izvorului care să facă legătura cu drumul principal DN 12

Regim de înălțime maxim prevăzut va fi P+1+M cu sau fără subsol

S-au propus șase loturi de case cu recomandarea de a se amplasa decalat pentru a preîntâmpina umbrirea

**b. Completarea echipamentelor tehnico-edilitare** în conformitate cu necesitățile funcționale ale zonei propuse, prin prelungirea rețelelor din str. Izvorului.

Toate aceste echipamente edilitare vor fi protejate și amplasate la distanțe corespunzătoare în conformitate cu legile sanitare în vigoare, cu recomandarea în zona verde

**c. Organizarea circulației carosabile și pietonale** : se propune modernizarea drumului existent prin redimensionare și asfaltare, realizând un traseu fluent ce respectă topografia amplasamentului. Drumul propus spre amenajare va avea două benzi carosabile, trotuare, zonă verde și rigole. Se va asigura accesul independent la fiecare parcelă.

**d. Realizarea de spații verzi** cu roluri diferențiate în funcție de zonele deservite:

plantatii de protectie si aliniament la frontul stradal si plantatii ornamentale în incinte.

**e. Locuri de parcare**, vor fi asigurate in interiorul incintelor

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația carosabilă și pietonală este asigurată pe traseul existent ce va avea carosabil cu dublu sens prevăzut cu trotuare, zona verde și rigole de scurgere pluvială, astfel dimensionate încât să fie amplasate și echipamentele edilitare.

Modernizarea drumului existent constă în redimensionare (largire) și asfaltare. Pentru largirea drumului s-a cedat o suprafață de 530 mp din proprietatea privată.

Totodată în capatul de nord al proprietății există un post de transformare, amplasat necorespunzător, în intersecție; ca atare se propune mutarea acestuia pentru a asigura un traseu fluent al drumului

Accesul carosabil: va ține seama de prevederile pct.4.12 din Anexa nr.4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr.525/1996, republicată și va respecta obligatoriu prevederile art.25 din același Regulament

Alcătuirea profilului transversal și structura acestuia corespund prevederilor STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi)

#### **Sistematizarea verticală**

Apele pluviale, vor fi conduse printr-un sistem de rigole și șanțuri dalate, subtraversări la intersecții cu alte drumuri și podețe de acces.

La realizarea construcțiilor se va urmări ca mișcările de terasamente să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

#### **REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)**

Zona studiată în suprafața de 6450 mp, are o singură zonă funcțională: zona rezidențială cu locuințe joase „Zr”, ce cuprinde locuințe unifamiliale și anexe gospodărești

S-au amenajat 6 loturi cu următoarele suprafețe: lot 1~1047mp; lot 2~1014mp; lot 3~982mp; lot 4~950mp; lot 5~912mp; lot 6~1008mp

#### **• FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Se stabilește limita edificabilului definită de:

-retragere față de aliniamentul la drumul de acces: min 10,0m, pentru a se asigura protecția față de LEA 20 KV; se recomandă amplasarea decalată a clădirilor învecinate pentru a crea intimitate între vecini și totodată pentru a preîntâmpina umbrirea

-retragere față de limita proprietății vecine: 2.0 m, în cazul când sunt calcane la clădiri, retragerea față de partea de est (spre digul cu raul Olt) va fi de 20.0m (protecție conductă gaz), iar în continuare se va respecta Codul Civil.

#### **PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI**

Organizarea loturilor a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți, a condițiilor de însorire a obiectivelor propuse

- respectarea procentului de ocupare al terenului: max 30%

- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi, accese și platforme, folosirea judicioasă a terenului.

- se recomandă ca elementele compoziționale ale volumetriei și fatadelor să fie conforme cu caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate; să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast

- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- se interzice dispunerea reclamelor pe fațadele clădirilor

#### • REGIM DE ALINIERE ȘI ÎNĂLȚIME

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se vor amplasa construcții a căror înălțime să nu depășească distanța măsurată orizontal între aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însoțire (se recomandă amplasarea decalată a clădirilor)

**-retragere edificabil față de aliniamentul la drum: min 10,0m**, pentru a se asigura protecția față de LEA 20 KV

**-retragere față de limita proprietății vecine: 2.0m, în cazul când sunt calcane la clădiri,**

**-retragere zona edificabilă de 20 m pe latura de est** (spre dig) protecție conductă transport gaze naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor care au ferestre și balcoane spre limita de proprietate vecină, având amplasament sub 2.0m față de aceasta; totodată se va respecta prevederile Codul Civil referitoare și la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse va fi de: **P+1+M cu sau fără subsol**, să nu depășească **înălțime maximă la cornișă de +9,00 m** și o **înălțime maximă la coama de +12,00 m** (măsurate de la cota +/-0,00), nefiind autorizate cele a căror înălțime la streșină depășește cu două nivele diferența între înălțimea maximă și cea medie existentă în zonă.

#### • INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI: P.O.T. propus între 26% și max. 30% (loturile au suprafețe variabile)

POT pentru fiecare lot în parte va fi: lot1~30%, lot2~30%, lot3~30%, lot4~29%, lot5~27%, lot6~26%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT = max. 1

#### • BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Total teren arabil conform. extras CF nr. 41323, nr. cad. 41323	6450	100.00	-	-
Zonă de locuințe din care: zona edificabilă .....1810 mp, zona de protecție.....4110 mp,	-	-	5777	90
Teren cedat domeniului public pentru lărgire drum de acces	-	-	673	10
TOTAL SUPRAFATĂ REGLEMENTATĂ	6450	100.00	6450	100

Ca funcțiuni complementare pot fi: anexe gospodărești (garaje, ateliere, magazine, depozite)

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(AC-E-G-01)

Echiparea tehnico-edilă: se va executa prin prelungirea rețelelor subterane existente în str. Izvorului

- **Alimentarea cu apă:** se va face de la conductă de rețeaua centralizată de apă a localității Sf. Gheorghe, prin

*aw*

prelungirea conductei de apă din str. Izvorului si totodata se vor aplasa hidranti de apa la distante corespunzatoare, conform normelor in vigoare. Reteaua de apa se va realiza subteran. Zona de protectie intre conducta de apa si canalizare va fi de min. 5m

- **Canalizarea**

**1 CANALIZAREA MENAJERĂ:**

Apele uzate menajere provenite din grupuri sanitare vor fi colectate printr-o canalizare de incinta. Din cauza cotelor canalizarii menajere ca fiind foarte ridicate va trebui intercalata o statie de pompare.

**2 CANALIZAREA PLUVIALĂ:** Apele meteorice vor fi colectate in rigole si santuri si transportate spre zone verzi, respectiv terenuri agricole.

- **Alimentarea cu căldură:** se va realiza local de la centrale termice proprii ce va functiona cu energii alternative (lemn, gaz, electric, captatori solari)
- **Alimentarea cu gaz metan:** se va realiza din reseaua existenta in zona, conform legilor in vigoare
- **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza de la reseaua electrica din zona, conform unui studiu de specialitate
- **Telecomunicații:** vor fi rezolvate prin racordare la retelele existente in zona (telefon, internet, TV), în funcție de numărul de solicitări. Se vor instala retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata, potrivit art.24 din Legea 154 din 28.09.2020, privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice
- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Deseurile menajere se vor colecta containerizati se vor transporta la depozitul judetean. Materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticle si metale se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa după următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;

Se va ține seama de Normativul NTPA-002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare (vidanjare)

Se propune crearea unei fâșii plantate care servește ca perdea de protecție vizuală între vecinătăți.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, TIPUL DE PROPIETATE A TERENULUI SI CIRCULATIA ACESTUIA (A-04)

Terenul este proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, exclusiv portiunea de drum care face obiectul transferului de proprietate catre domeniul public.

Se propun obiective de utilitate publica: drumul de acces modernizat (latime conforma sectiune transversala) si utilitatile edilitare.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. al localitatii SF. GHEORGHE, în curs de realizare Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.267 / 03.07.2020 si avizul de oportunitate nr.2 / 05.03.2020

- **Se va respecta delimitarea zonei reglementate de 6450 mp, ca zona rezidentiala cu locuinte P+1+M,**



- S-au amenajat 6 loturi pentru locuinte cu zona verde joasa de protectie si aliniament.
  - POT propus intre 26% si max. 30%; CUT max. = 1,
  - Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse va fi de : P+1+M cu sau fata subsol, sa nu depaseasca înălțime maximă la cornişă de +9,00 m si o înălțime maximă la coama de +12,00 m (masurate de la cota +/-0,00).
  - alinierea constructiilor: se va respecta prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire
  - retragerea edificabilului fata de aliniamentul la drum si protectie LEA 20KV: min 10,0m
  - retragere zona construibila fata de limita proprietatii vecine: 2.0m, in cazul cand sunt calcane la cladiri
  - retragere zona edificabila fata de limita proprietatii pe latura de est (dig): min 20,0 m pentru protectie conducta transport gaze naturale, conform aviz nr. 12160 / 224 / 18.02.2021 Transgaz S.A. Medias.
- In zona conductei de gaz de (6+6)m de o parte si de alta a conductei, sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conducta de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm)
- drumul existent se va moderniza (redimensionare si asfaltare) va avea carosabil cu dublu sens, trotuare, zona verde si rigole (pe latura de vest).
  - largirea drumului se va face prin transferul din proprietate privata in domeniul public (673 mp)
  - parcare pentru riverani se va face in incinta loturilor.
  - În conformitate cu toate avizele solicitate de organismele in drept și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea Consiliului Mun. Sf. Gheorghe, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE JOASE.

În planșa „Reglementări urbanistice” sunt marcate aliniamentele zonelor edificabile.

Considerăm, că unele capitole din prezentul Plan Urbanistic Zonal, ca cele referitoare la echiparea tehnico-edilitară, zona de protectie utilitati si proiectare a drumurilor, sunt necesare a fi aprofundate, anterior elaborării proiectelor de execuție al construcțiilor, prin elaborarea unor studii și proiecte de specialitate.

Prin PUZ-ul intocmit a rezultat ca: amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi in zona, drept pentru care propun spre avizare prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona rezidentiala cu locuinte joase

Intocmit:

arh.c. Elena Bereczk



Cal



## **VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în extravilanul localității. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unei zone din extravilanul localității Sf. Gheorghe, județul Covasna.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, ale Legii nr. 350/2001, modificată.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### **1.2 BAZA LEGALĂ**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată; ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Deasemenea, a fost avut în vedere Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

#### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, reparcelări, etc.);
- Suprafața reglementată pentru care s-a elaborat lucrarea este de 6450 mp, conform cu suprafața cuprinsă în extrasele C.F.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

### **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT**

Deșeurile menajere (separate pe categorii: biodegradabile, hârtie, pet, etc) se vor colecta în recipiente speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton (PD). Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi amenajate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate.

La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

Respectarea prevederilor H.G.188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate va fi la randul ei respectată.

## 2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### • Delimitare

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Sf. Gheorghe, în partea de nord-est.

Categoria de folosință este teren arabil în extravilan conform extras CF nr.41323 Sf. Gheorghe

Accesul carosabil se realizează din drum de expoatare, respectiv str. Izvorului

Suprafața totală a terenului conform extras C.F. este 6450 mp. Acest teren este integral proprietate privată și se află în *extravilan*.

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

### Vecinătăți în conformitate cu studiul topografic:

- latura de est : dig, respectiv raul Olt
- latura de nord : drum de acces, respectiv teren proprietate Municipiul Sf. Gheorghe (nr. cad. 26409)
- latura de sud : teren agricol în extravilan proprietar Veress Ferenc (nr. cad 39164)
- latura de vest : drum de exploatare, respectiv CF 39260, 39259, 37746, front de captare apă potabilă

### • Funcțiune dominantă

Funcțiunea dominantă care a generat prezenta documentație este **de locuit**

### • Regim de aliniere

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se vor amplasa construcții a căror înălțime să nu depășească distanța măsurată orizontal între aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însoțire (se recomandă amplasarea decalată a clădirilor)

**Regimul de aliniere a construcțiilor la drum va fi de min.10,0 m.**

Retragerile laterale și posterioare : se interzice amplasarea construcțiilor care au ferestre și balcoane spre limita de proprietate vecină, având amplasament sub 2.00m față de aceasta; totodată se va respecta prevederile Codul Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

**Retragerile față de limita proprietății (gardul vecin) să fie mai mare sau egal decât  $h/2$  ( $h$  reprezintă înălțimea la cornișa sau streasina a clădirii), în cazul când este calcan poate să fie mai mare sau min.2 m**

• **Regimul de înălțime maxim:** se propune **P+1E+M, cu sau fără subsol**; să nu depășească **înălțime maximă la cornișă de +9,00 m** și o **înălțime maximă la coama de +12,00 m** (măsurate de la cota +/-0,00), nefiind autorizate cele a căror înălțime la streasina depășește cu două nivele diferența între înălțimea maximă și cea medie existentă în zonă.

### • Modul de ocupare și utilizare a terenului

- **P.O.T.** propus între **26% și max. 30%** (procentul maxim de ocupare al terenului), loturile având suprafețe variabile; POT pentru fiecare lot în parte va fi: lot1~30%, lot2~30%, lot3~30%, lot4~29%, lot5~27%, lot6~26%
- **C.U.T. max.** (coeficientul maxim de utilizare a terenului) va fi **1**.

### • Materiale de construcții și detalii de execuție.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile (clasice sau novatoare), utilizate într-un sistem constructiv cu cadre (stâlpi și grinzi) sau ziduri portante de cărămidă sau lemn. Fundațiile vor coborî la limita de îngheț.

## 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal se realizeaza independent din drumul existent, propus spre redimensionare (largire) si asfaltare.

Parcarea mijloacelor de transport se va asigura în interiorul fiecărei parcele.

## 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilita: se va executa prin prelungirea retelelor subterane existente in str. Izvorului

- **Alimentarea cu apă:** se va face de la conducta de rețeaua centralizata de apă a localitatii Sf. Gheorghe, prin prelungirea conductei de apă din str. Izvorului si totodata se vor aplasa hidranti de apa la distante corespunzatoare, conform normelor in vigoare.

- **Canalizarea**

### 1 CANALIZAREA MENAJERĂ:

Apele uzate menajere provenite din grupuri sanitare vor fi colectate printr-o canalizare de incinta.

Din cauza cotelor canalizarii menajere fiind foarte ridicate va trebui intercalata o statie de pompare.

### 2 CANALIZAREA PLUVIALĂ:

Apele meteorice vor fi colectate in rigole si santuri si transportate spre zone verzi, respectiv terenuri agricole.

- **Alimentarea cu căldură:** se va realiza local de la centrale termice proprii ce va functiona cu energii alternative.

- **Alimentarea cu gaz metan:** se va realiza din rețeaua existenta in zona, conform legilor in vigoare

- **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza de la rețeaua electrica din zona, conform unui studiu

- **Telecomunicații:** vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente in zona (telefon, internet, TV).

- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Deseurile menajere se vor colecta containerizati si se vor transporta la depozitul judetean. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticle si metale se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

## REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni să se asigure spații plantate de protecție, pe cca 20% din suprafața dintre aliniament, zona carosabilă de incintă și clădiri. Se recomanda 2 mp/locuitor, conform RGU (anexa 6, art 6.8)

Dealungul drumurilor si in zona rigolelor se va planta vegetatie de protectie si aliniament, în functie de vecinătatea funcțională.

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Aleile pietonale si suprafețele de parcare sunt delimitate cu gazon si plante floricole.

- Pentru rezolvarea împrejuririlor se vor respecta art. 35 din Regulamentul General de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).

- Nu se admit garduri din beton sau tabla, se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80: 2,00 m din materiale usoare (plasa de sarma, lemn) sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)

- Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

## 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

S-a organizat o singura zonă funcțională: zona rezidentiala cu locuite joase

Zona de locuit (Zr) propusa spre amenajare se află la limita de est si nord a intravilanului localității Sfantu Gheorghe, (zona Arena de sport) ca zona agricola, *in extravilan*

Accesul carosabil se realizeaza din DN 12, respectiv str. Izvorului si din drumul de exploatare din partea de vest a zonei analizate

Terenul va fi impartit in 6 loturi cu umatoarele suprafete: lot 1~1047mp; lot 2~1014mp; lot 3~982mp; lot 4~950mp; lot 5~912mp; lot 6~1008mp

S-a propus un front de cladiri, regim de înălțime maxim prevăzut este P+1+M.

Drumul existent va fi modernizat (redimensionat si asfaltat) : va avea dublu sens, cu trotuare, zona verde si rigole. Se va asigura accesul independent la fiecare parcelă.

Zona analizata cuprinde: laturi pentru locuinte joase, utilități edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, electricitate, telecomunicatii), spatii plantate de protectie si ambient

#### **4. REGLEMENTĂRI**

##### **4.1. PERMISIUNI SI RESTRICȚII**

Reglementările din zona analizată s-au făcut în conformitate cu **avizul prealabil de oportunitate nr. 2 din 05.03.2020;**

**- Se va respecta delimitarea zonei reglementate de 6450 mp, ca zona rezidentiala cu locuinte joase, prin extinderea intravilanului constructibil existent.**

**S-au amenajat sase loturi pentru case de locuit, zona verde, circulatii.**

**- Funcțiunea dominantă este de locuit**

**- POT propus intre 26% si max. 30%; CUT max. = 1,**

**- Regim de înălțime maxim: P+1E+M, cu sau fara subsol, sa nu depaseasca înălțime maximă la cornișă de +9,00 m si o înălțime maximă la coama de +12,00 m (masurate de la cota +/-0,00).**

**- Alinierea constructiilor: se va respecta prevederile din Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire. Regimul de aliniere a constructiilor la drum va fi de minim 10.0 m, retragere edificabil de 20 m pe latura de est (spre dig) protectie conducta gaz, iar intre loturi de 2 m, in cazul cand sunt calcane la cladiri, in continuare se respecta Codul Civil.**

**- Drumul de acces propus pentru modernizare va avea carosabil cu dublu sens, trotuare, zona verde si rigole.** Modernizarea drumului existent consta in redimensionare (largire) si asfaltare. Pentru largirea drumului s-a cedat o suprafata de 673 mp din proprietatea privata.

Totodata in capatul de nord al proprietatii exista un post de transformare, amplasat necorespunzator, in intersectie ; ca atare se propune mutarea acestuia pentru a asigura un traseu fluent al drumului

**- Parcarea pentru riverani se va face in incinta loturilor.**

**- Se va face dezmembrarea terenului, astfel incat S=530 mp pentru largirea drumului sa treaca in domeniu public**

Se vor respecta zonele de protectie fata de utilitati dupa cum urmeaza :

- distanta de protectie captare apa va fi de 10 m, conform aviz nr.10872 /24.09.2019 Gospodaria Comunala S.A

- zona de protectie fata de raul Olt este Digul, conform aviz nr.3/21.01.2021

- distanta de protectie LEA 20KV este 10 m, aviz Electrica OD (operator de distributie) nr.7060210501261/21.05.2021

- distanta fata de conducta de transport gaze naturale este de 20 m pentru locuinte individuale, aviz nr. 12160 / 224 / 18.02.2021 Transgaz S.A. Medias. In zona conductei de gaz de (6+6)m de o parte si de alta a conductei, sunt interzise : circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conducta de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini profunde (mai mari de 50 cm)

**• Se interzice:**

**- utilizarea impropie a materialelor: executarea pe fațade a placajelor metalice, a decoratiunilor cu oglinzi, utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente**

În conformitate cu toate avizele prevăzute în Certificatul de Urbanism, cu respectarea AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr.2 din 05.03.2020 și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ REZIDENTIALA DE LOCUINTE JOASE.



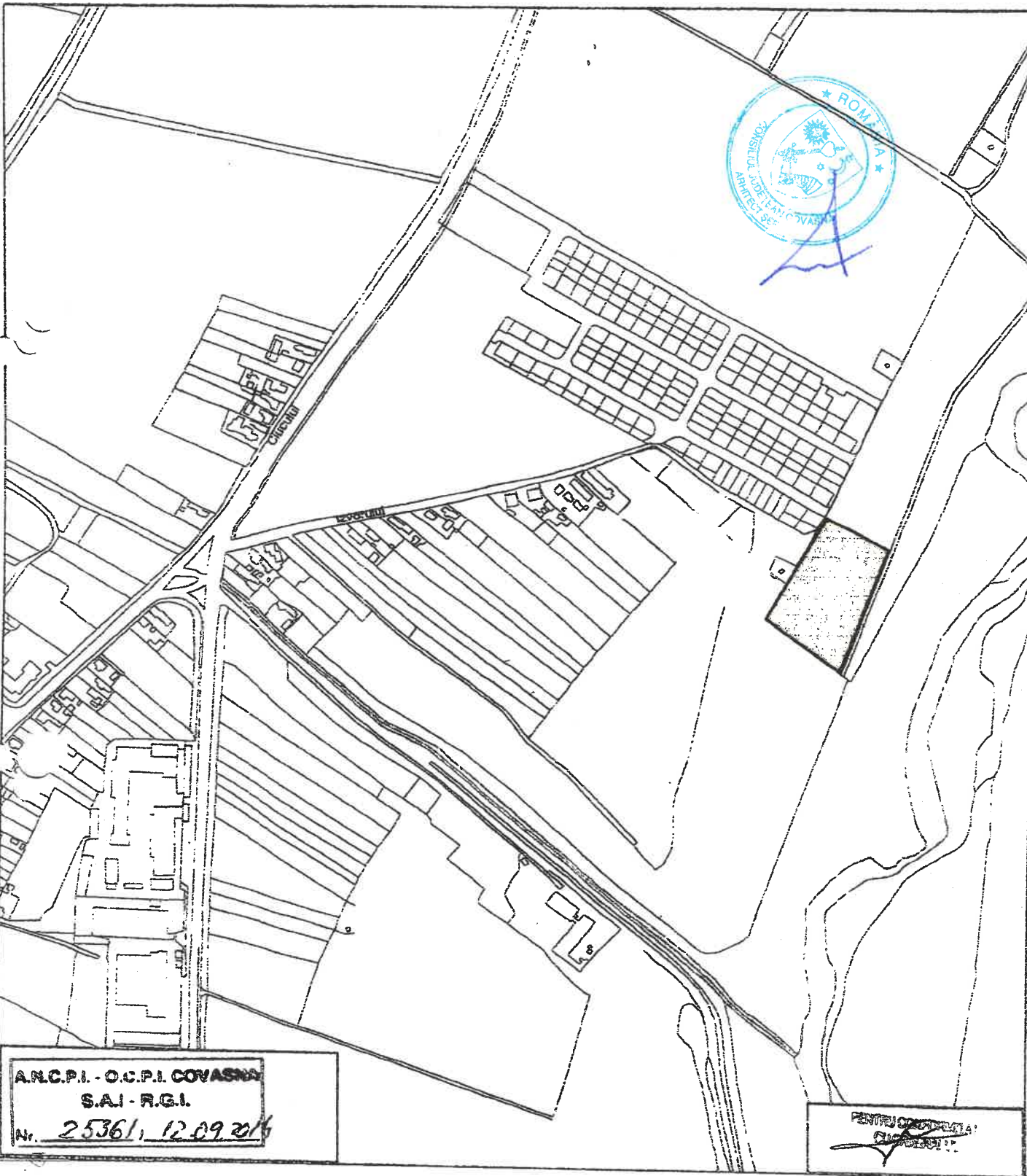


# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

L-35-76-B-c-1-IV

scara 1:5.000

loc. Sfântu Gheorghe



AN.C.P.I. - O.C.P.I. COVASNA  
S.A.I. - R.G.I.

Nr. 25361 / 12.09.2021

PENTRU ÎNCADRAREA  
ÎN ZONĂ

"ELENA BERECK" BIROU IND. DE ARHITECTURA CIF nr. 19 41 28 78; tel. 0723 308 118; e-mail: elenabereck@yahoo.com Ordinul Arhitecilor Brasov-Covasna-Harghita, T.N.A. nr. 2135			Beneficiar: BIRO LASZLO si BIRO MELINDA-HAJNAL		Proiect nr. 519/2021	
			Localitatea: SF. GHEORGHE, jud. COVASNA			
Sef proiect	nume	semnatura 	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza:	
Proiectat	arh.c. E. Bereczk		1:5000	"ZONA DE LOCUIT" PRELUNGIRE str. IZVORULUI		PUZ
Desenat	arh.c. E. Bereczk		Data:	Titlu plansa:	Planşa nr.	
			sept. 2021	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		A-00

