



PRIMĂRIA
Municipiul Sf. Gheorghe
Nr. 78226
Ziua 03 luna 12 anul 2021

S.C. PROIECT BRASOV S.A

Str. Iuliu Maniu nr. 43 Tel: 0268/543615; Fax: 0268/543620, Cod. 500091, Braşov – România.

DENUMIREA LUCRĂRII

**Elaborare P.U.Z. “Zona ORKO”,
mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
MEMORIU**

NR. CONTRACT : 42597/2017

FAZA : PUZ

BENEFICIAR

MUNICIPIUL SFANTUL GHEORGHE

ŞEF PROIECT :

ARH. CORNICIUC MIRCEA

S.C. ARHI-SIST M.R. S.R.L. Brasov: ARH. CHELBEA MARGARIT



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: P.U.Z. “Zona ORKO”, mun.Sfantu Gheorghe , jud. Covasna

Amplasament : jud. Covasna , Mun. Sfantu Gheorghe , “Zona Orko”

- **Beneficiar : Municipiul Sf.Gheorghe**
- **Data elaborării : Aprilie 2018 - Iulie 2021**

Pentru terenurile situate in jud.Covasna , în intravilanul si extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, pe un amplasament in suprafata de cca 37.14 ha, cuprins in PUG Sf.Gheorghe

1.2. Obiectul lucrării

Pentru terenurile situate jud.Covasna , în intravilanul si extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe , pe un amplasament in suprafata de cca 37.14 ha , cuprins in PUG Sf.Gheorghe nr.6/1995 - UTR 20 , pentru care s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 9/ 17.10.2018 si Certificatul de Urbanism nr. 619 /18.12.2018 ; Amplasamentul este in proprietatea : Municipiului Sfantu Gheorghe (CF 25541 , 25534 , 25533 , 25393 , 16967 , 24281 , 24366 , 24354 , 24350 , 24277 , 24276) ; Statului Roman (C.F. 38927 , 38930 , 38940 , 38941 , 31633 , 25540 ,) S.C. Teracota Star S.A. (C.F. 25397) si persoane fizice (C.F. 25532 , 29738 , 36618 , 35941 , 36176 , 25049 , 32588 , 32589 , 32590), conform CF nr. 102311. Terenul supus Studiului , este delimitat la Nord : paraul Debren , la Sud : strada Salciilor , str. Primaverii , la Est : zona de locuinte din str. Varadi Jozsef , la vest : liziera padurii .

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Zona Őrkő face parte din Strategia de dezvoltare locală conform Hotărârii NR 230/2021 privind aprobarea Strategiei de dezvoltare locală (SDL) a teritoriului identificat din municipiul Sfântu Gheorghe cu accent pe cea a zonelor urbane marginalizate (ZUM) și zona urbană funcțională aferentă.

Grupurile țintă vizate în SDL Sfântu Gheorghe sunt persoane aflate în risc de sărăcie și în stare de deprivare materială severă; familii foarte sărace cu copii sau fără copii, rome sau non- rome, care trăiesc în zone sărace lipsite de infrastructură și facilități de bază, în locuințe supra- aglomerate și fără dotări minimale sau suficiente, unde adulții au un nivel foarte scăzut sau scăzut de educație și nu au locuri de muncă stabile, iar copiii se confruntă cu o rată foarte mare sau mare de abandon școlar și de refacere a cercului sărăciei familiilor din care provin; persoane adulte șomere sau inactive, persoane care nu au acte de identitate, familiile fără o situație clară cu privire la actele de proprietate asupra locuinței și/sau terenului pe care locuiesc; copii în situații de dificultate, persoane vârstnice aflate în situații de dependență etc.

ZUM 1 Őrkő (zonă urbană marginalizată) este validată prin suprapunerea exactă pe sectoarele de recensământ identificate ca fiind marginalizate în Atlasul Zonelor Urbane Marginalizate.

Conform studiilor de referință realizate pentru obținerea de informații reprezentative cu privire la caracteristicile zonelor marginalizate, pe baza datelor obținute din chestionarea gospodăriilor și analizând poziționarea pe hartă, căile de acces, accesul la utilități, accesul la servicii de educație, sănătate, sociale publice s-a constatat că Zona Őrkő se încadrează în categoria Așezărilor informale.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;

- Lotizarile ce se intentioneaza a fi propusa , se vor proiecta conform prevederilor legale in vigoare si conform Regulamentului PUG - Sf.Gheorghe;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale ;
- Realizarea / Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Terenul care a generat PUZ-ul este situat intre :

- paraul Debren la NORD
- zona de locuinte din str. Varadi Jozsef la EST
- liziera padurii la VEST
- strada Salciilor si str. Primaverii , la SUD

Consecinte economico sociale:

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de loturi pt. locuinte unifamiliale cu un grad de confort normal ;
- Taxe și impozite plătite către bugetul local ;
- Reglementarea construirii , alinierii si a circulatiei auto si pietonale in perimetrul studiat ;
- Corelarea functiunilor propuse cu cele invecinate si prevederile PUG-ului , UTR 20 ;
- Realizarea unei discipline urbanistice in zona , a unei legaturi organice cu vecinatatile
- Amplasarea unei arii de 1150 mp pentru dotari si functiuni educationale ;
- Amplasarea unei arii de 2435 mp pentru o gradininita ;
- Includerea Monumentului existent intr-o suprafata de 680 mp;
- Prevederea unor amplasamente pentru dotari complementare si de comert ;

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari – construirea locuintelor si de Municipality , prin Capitol de cheltuieli din bugetul local , in ceea ce priveste infrastructura edilitara , rutiera, iluminatul , amenajarea si intretinerea spatiilor comune rezultate , a zonelor pietonale si carosabile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- AVIZ NR. 2/11.02.2020 :
- certificat de urbanism nr 45/06.02.2020
- certificatul de urbanism nr. 339/ 04.07.2018
- regulamentul PUZ aprobat cu HCL 90/2010
- Aviz de Oportunitate nr. 9 din 17.10.2018
- HCL nr. 322/2018
- P.U.Z « ORKO » , Pr.1210/2001 intocmit de S.C. V&K S.R.L.
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 339/04.07.2018)

2. SITUATIA EXISTENTA - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Terenul masurat prin documentatia topografica are o suprafata de cca 37.14 ha , **zona studiata** a fost redusa la cca. 20,00 ha cu 16,00 ha spatiu verde amenajabil ca parc , locuri de joaca , terenuri de sport, centura verde , pana la 37.14 ha - **suprafata masurata** ;

Amplasamentul studiat este construit dens si dezordonat , majoritatea constructiilor existente , **mai mult de 200 case si anexe gospodaresti , fiind edificate fara autorizatie** ; constructiile apartin etniei rome si unor persoane fizice sau Statului ; fondul construit nu a fost edificat tinand cont de o trama stradala ci doar de unele trasee pietonale , constituite in timp intr-o retea de cai de comunicatie , fara a respecta un minim regim de aliniere , sau profil stradal

Parcelele existente sunt neregulate , multe dintre cele cca. 200 de gospodarii nefiind imprejmuite , perimetrele acestora fiind stabilite aleatoriu in timp ; accesul se face din strazile publice/ trasee pietonale , existente ;

Marea majoritate a constructiilor existente in acest perimetru studiat **sunt improvizate** , din materiale de constructie improprii , fara utilitati , fara retele edilitare existente in teritoriul studiat.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pentru o parte din zona studiata, a fost realizat si aprobat un PUZ in anul 2001 , care prevedea sistematizarea intregii zone , fara a tine cont de fondul construit , propunand demolarea si asanarea intregii suprafete . De atunci pana la data de azi , zona a fost indesita din punct de vedere al constructiilor , **toate fiind realizate fara autorizare** , amplasarea lor s-a facut **aleatoriu** de dimensiuni diverse si din materiale – in mare majoritate- improprii construirii .

Tema de proiectare , precum si consultările pe parcurs , au impus pastrarea intr-o cat mai mare masura a constructiilor existente si , demolarea , totala sau partiala , a cat mai putine dintre acestea si numai in cazuri ce nu suporta o alta varianta.

Solutia propusa , prevede dezafectarea unui numar de max. 30 constructii ce stranguleaza integral sau partial , trama stradala propusa , propunerea refacerii acestora pe un nou amplasament , translat fata de cel existent .

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona în studiu este amplasată în intravilanul si partial in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe , zona ORKO , pe traseul Sfantu Gheorghe – Baile Sugas pe str. Varadi Jozsef si strazile / aleile adiacente .

Terenul în studiu are suprafata totală masurata topografic de cca. 37.14 ha (aria studiata a fost impusa prin certificatul de urbanism emis , o suprafata de cca. 20,00 ha : 198.101.68 mp) ;

Terenurile se afla in proprietatea :

-Municipiului Sfântu Gheorghe (CF 25541, 25534, 25533, 25393, 16967, 24281, 24366, 24354, 24350, 24277, 24276);

- Statului Roman (C.F. 38927, 38930, 38940, 38941, 31633, 25540);

-S.C. Teracota Star S.A. (C.F. 25397);

-Persoane fizice (C.F. 25532, 29738, 36618, 35941, 36176, 25049, 32588, 32589, 32590);

conform CF nr. 102311, cu suprafata totala de 37.14 ha .

-Terenul se afla in **“Zona de locuinte si dotari complementare “,conform PUG nr.5/1996 aprobat cu HCL nr. 27/01.02.2016 – UTR 20;**

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. STUDIUL GEOTEHNIC

Prezentul studiu geotehnic stabilește **condițiile de fundare, în faza P.U.Z.**, pentru locuințele mici, funcțiunile complementare, drumurile, platformele pietonale și parcărilor ce urmează a se executa în „Zona Órkő” din municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este **$ag = 0.20g$** , conform P100/2014, (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: **$T_c = 0.7s$** , conform P100/2014.

II.5. Date climatice

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat- continental, caracterizându- se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Temperatura medie multianuală a aerului este de $7.6^{\circ}C$, temperatura maximă absolută fiind de $37^{\circ}C$ în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nordvest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s.

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

II.6. Încadrarea în zone de risc natural

În zona apelor curgătoare malurile pot fi afectate de fenomene de alterare și eroziune verticală sau în adâncime, respectiv laterală sau de mal. Efectul acestor fenomene este mai accentuată în zonele în care în masa terenurilor argiloase sunt intercalate lentile nisipoase, care în timpul viiturilor pot fi antrenate și spălate, producând

astfel fenomene de afuiere. În zona pâ râului Debren sunt semnalate fenomene de instabilitate în maluri.

Infiltrațiile de apă în versanții moderat și puternic înclinați, dezvoltăți pe terenuri argiloase, pot declanșa fenomene fizico- geologice (ex. alunecări de teren, surpări de teren). Între construcțiile existente și albia pâ râului Debren sunt semnalate surpări și alunecări de teren superficiale, datorite cărora se impune a se lua o serie de măsuri care să asigure stabilitatea terenului din zona perimetrului cercetat.

IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea locuințelor și a funcțiunilor complementare se vor lua în calcul următoarele date:

A. Pante slab înclinate

Se poate funda în stratele formate din praf argilos, praf argilos nisipos și argilă nisipoasă, aflate în stare consistentă, începând de la adâncimea de 1.20 m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural și de grosimea umpluturilor eterogene slab comactate ce nu pot fi luate în calcul ca teren de fundare.

Valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 200 și 250 kPa, în funcție de consistența terenului.

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

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

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

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

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

B. PANTE PUTERNIC ÎNCLINATE SITUATE ÎN APROPIEREA CARIEREI DE GRESIE

Pentru a se asigura stabilitatea construcțiilor, fundațiile vor fi încastrate minim 30 cm în stâncă. Nu se vor amplasa construcții în imediata apropiere a pereților carierei.

Distanța minimă la care se pot executa construcții se va stabili în funcție de diferența de nivel a pereților carierei și gradul de alterare a rocii.

În zonele cu versanți moderat și puternic înclinați, se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce vor fi create și rămân "la zi" pentru evitarea fenomenelor de eroziune și de pierdere a stabilității. În cazul în care taluzurile nu pot fi amenajate sub un unghi care să le asigure stabilitatea, la baza lor se vor prevedea ziduri de sprijin ce vor fi încastrate corespunzător în teren, sub posibilele planuri de cedare.

C. PANTE PUTERNIC ÎNCLINATE SITUATE ÎN APROPIEREA PÂRÂULUI DEBREN

Nu se recomandă a se amplasa construcții în această zonă, datorită fenomenelor de instabilitate a terenului (alunecări, surpări) semnalate în prezent. Aceste fenomene pot să reapară și să se extindă datorită eroziunii exercitate de ape sau executării unor săpături adânci. Menționăm că în zona forajelor FG-1, FG-2 și FG-4 au fost interceptate infiltrații puternice de apă, deasupra stratelor de argilă cu permeabilitate scăzută, la adâncimi cuprinse între 1.20 și 2.50 m, creând posibile planuri de cedare a pământului.

Rezolvarea stabilității se poate face doar contându-se pe posibilitatea de conlucrare a construcțiilor cu versantul prin realizarea fundațiilor sub posibilele planuri de cedare, prin eliminarea corespunzătoare a apelor de suprafață și subterane din zona și prin executarea unor ziduri de sprijin care să asigure stabilitatea taluzurilor ce se vor crea.

Pentru a se asigura stabilitatea construcțiilor situate în amonte de această zonă se impune ca în această zonă să se ia măsuri de consolidare a malurilor pârâului și ogașelor existente, captarea izvoarelor și drenarea de suprafață și adâncime a apelor.

Acestea se impun mai ales în zonele în care malurile sunt puternic înclinate și prezintă diferențe mari de nivel și în zonele în care apar infiltrații puternice de apă.

DRUMURI

Înclinarea taluzurilor la ramblee și deblee va fi cuprinsă între 1.0/1.0 și 1.0/1.5 în

funcție de natura litologică a terenului.

Pentru dimensionarea sistemului rutier se vor utiliza următoarele valori ale modului de elasticitate dinamică a terenurilor din patul drumului:

Pentru terenuri coezive (P3- P5) – $E_p = 50 - 80 \text{ mPa}$.

Pentru umpluturi omogene – $E_p = 30 - 45 \text{ mPa}$.

Valoarea coeficientului lui Poisson este cuprinsă între 0.30 și 0.42.

Pentru realizarea unor condiții hidrologice favorabile complexului rutier, se vor lua următoarele măsuri :

- În toate zonele în care drumul se află în debleu sau la nivelul terenului, se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare ale apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor (șanțuri și rigole cu pante corespunzătoare, podețe tubulare sau canale de evacuare în zonele în care apa stagnează în prezent);
- Se recomandă impermeabilizarea șanțurilor și rigolelelor și pereerea sau pavarea șanțurilor de gardă;
- Se vor intercepta infiltrațiile de apă din amonte prin drenuri longitudinale, pe sectoarele de debleu sau în profil mixt;
- Menționăm că eliminarea corespunzătoare a apelor din zonă asigură stabilitatea taluzurilor existente.
- Pentru evitarea șiroirilor, eroziunilor și a unor eventuale fenomene de pierdere a stabilității, se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează de-a lungul drumului. Protejarea taluzurilor executate în terenuri pămâtoase se face prin lucrări de natură biologică sau mixte (caroiaje) iar a celor executate în terenuri semistâncoase prin lucrări de construcții - plase metalice ancorate sau plase torcretate.
- La taluzurile executate în roci puternic degradate sau în terenuri necoezive, protejarea se poate realiza prin ziduri de căptușire și protecție sau prin pereu.
- În cazul taluzurilor cu diferențe mari de nivel, în care sunt semnalate fenomene de instabilitate, se vor prevedea lucrări de susținere structurale, dimensionate să preia împingerile exercitate de masa de pământ (ziduri de sprijin de greutate, din beton armat, piloți, coloane, etc.), fundațiile vor fi încastrate corespunzător, sub posibilele planuri de cedare a pământului.
- Pentru dimensionarea zidurilor de sprijin, valorile caracteristicilor geotehnice utilizate la calculul împingerilor active a formațiunilor acoperitoare sunt

menționate la punctul II/1.

· Ca măsuri constructive, la executarea zidurilor de sprijin se impune protejarea coronamentului și a parametilor văzuți, drenarea apelor din spatele lor și prevederea unor rosturi verticale de dilatație pe lungimea lor. Săpăturile vor fi executate pe tronsoane scurte, la adăpostul sprijinirilor. Turnarea betonului în fundații se va executa imediat după atingerea cotei de fundare. Betonul în fundație se va turna aderent de pereții săpăturii, demontând sprijinirile numai pe măsura turnării betonului. Înainte de începerea lucrărilor va fi oprită scurgerea apelor superficiale spre terenul care se execută lucrările, prin realizarea de șanțuri de gardă.

· Pentru dimensionarea fundațiilor zidurilor de sprijin și a podețelor (în cazul în care se vor executa) se vor lua în calcul următoarele date: pentru $D_f = 1.20$ m valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 200 și 250 kPa.

IV.3. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

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

· La săpături cu pereți în taluz cu adâncimi de până la 3.00 m, panta, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\tan B = h/b$), trebuie să nu depășească valoarea 1/0.67 în cazul terenurilor coezive (C169-88).

· Dacă săpăturile se vor executa într-o perioadă cu exces de umiditate, se vor prevedea epuizmente.

· Săpătura la cota de fundare trebuie executată cu puțin timp înaintea avizării terenului de fundare. Se recomandă ca ultima porțiune de deasupra cotei de fundare, pe o grosime de 10-20 cm, să fie săpată cu puțin timp înainte de avizare- turnare beton.

· Această măsură se impune a fi respectată mai ales în timpul iernii și în anotimpul ploios pentru a proteja terenul de fundare.

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

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Arterele principale din zona sunt: DJ121 C , str. Varadi Jozsef , str.Canepii si bretelele acestora , care fac legatura intre intravilan si terenurile studiate. Sunt drumuri de categoria III-a si a IV-a cu latimea partii carosabile variabila , de la 7,00 m pana la max. 2,50 m pe alocuri, fara acostamente si fara rigole si partial cu imbracaminte asfaltica , in mare majoritate fiind din macadam sau numai pamant tasat ;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata strict in P.U.Z., conform Avizului de oportunitate si a Certificatului de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Sfantul Gheorghe , este situata in intravilanul si partial in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe si are o suprafata de 198.101.68 mp , cca. 20.00 ha .

Ca vecinatati ale terenului ce a initiat PUZ-ul, se regasesc zone rezidentiale si de servicii si dotari complementare , o cariera de gresie dura , in prezent dezafectata , liziera padurii , la **nord** o panta / taluz pronuntata spre lunca paraului Debren , spre **sud** un cartier de locuinte uni - si multi - familiale.

Cladirile din zona invecinata sunt in proprietatea privata a persoanelor fizice si/ sau juridice.

Majoritatea constructiilor aflate pe terenul in studiu nu au acte de proprietate , nefiind autorizate .

2.6 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor existente in zona este de : constructii de locuinte , ocupate in mare majoritate de etnia rroma ; limitrof (est si sud) fiind si de servicii si dotari complementare.Pe perimetrul studiat dar si in imediata vecinatate se gasesc locuinte individuale sau multi-familiale , cu regim de inaltime P+M, P+1+M, P+4 (la extremitatea sud-estica), o casa de cult ;

Pe terenurile ce au initiat PUZ-ul, cladirile ce se vor construi pe parcelarea prevazuta , nu vor afecta de niciun fel fondul construit existent , Regimul de inaltime si Regimul de aliniere vor fi prevazute in Regulamentul prezentului PUZ.

Vecinătăți: (ale zonei masurate si prezezentate in documentatia topo)

-la NORD - malul paraului DEBREN;

-la SUD – nr. Top 2192/2/6/2/2 ; 2192/2/2 ; 2092/7 (str.Primaverii) ; 2092/5/1/1/1 ; 2092/5/1/1/2 ; 2092/5/1/2 ; 2092/5/2 ; 2092/4/a , cad 32588 ; nr.top.2069 9 str. Brazilor , nr.top.2068/4 ; str. Salciilor

- la VEST – nr. Cad. 39012 , cad 39018 si proprietati particulare ;

- la EST – nr. Top. 574/1/3/2 ; 537/1 ; 538 si nr. Top 576/1/ 2 ; zona de locuinte din str. Varadi Jozsef

DIFUNCTIONALITATI:

-zona cu caracter rural, dezvoltata haotic nerespectand arterele stradale existente unei artere majore de circulatie, de importanta zonala.

PUNCTE TARI:

-trama stradala cuprinde o artera de circulatie ce face parte din trama majora a orasului (str. Varadi Jozsef)

-vecinatatea cu zone de locuinte individuale si/sau cuplate si locuinte colective ;

CONCLUZII:

-interventia ce se poate face in zona este minimala, urmand a dezvolta o zona de lotizari inserate in zonele inca ne-ocupate de teren .

- prevederea zonei de 1150 mp pentru Amplasarea de dotari si functiuni educationale ; Amplasamentul centrului educational este situate vis-à-vis de Monumentul existent in zona sud-vestica, pe panta spre cariera aproape de liziera padurii .

- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii , in afara fondului forestier , se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura , in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;

- S-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare : Codul Silvic -Legea nr. 46/2008.

Reglementari conform documentatiilor de urbanism deja elaborate: -nu exista

2.7 ECHIPAREA EDILITARA

Se va completa in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

1. Zona de studiu este construita ; se impune a fi salubrizata . Posibilitatea salubrizarii acesteia se presupune a fi facuta prin co-interesarea locuitorilor zonei , dupa reglementarea – trasarea si executarea tramei stradale nou-proiectate , cu retelele edilitare aferente , “elementul de noutate” presupunand ca va impune si un anume grad de “disciplina urbana “ .

2. Urmare a trasarii noilor loturi , ar fi posibil , ca vecinatatea lotizarii si a noilor constructii sa impuna o anume conduita , bazata pe ordine , respectarea prevederilor legale , curatenie si disciplina urbana .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de salubrizare a zonelor de locuire și completarea funcțiunilor complementare în zona , au generat problema asigurării unor accese carosabile si pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării acestor accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. cu Avizul de Oportunitate nr. 9 din 17.10.2019 , aprobat cu HCL 322/2018

Organizarea circulatiei in Zona , prin Prevederea unei trame stradale constituita pe directiile existente ;

Se prevede amenajarea strazii Varadi Jozsef ca artera de sprijin , drum de cat. a III-a , cu doua benzi de circulatie , cate una pe sens si trotuare de cate 1 m pe fiecare parte (latime care poate varia , in functie de fondul construit , spre evitarea demolarilor) ; Cate doua benzi de circulatie vor avea si arterele ce bordeaza lotizarile in curs de proiectare;

Celelalte trasee din zona studiata , vor fi prevazute ca strazi de cat. a IV-a , cu latime carosabil intre 3 si 4 m (in functie de fondul construit , spre evitarea demolarilor), cu rigole si trotuare pe ambele parti – spre a oferi suport retelelor edilitare .

Str. Varadi Jozsef , in urma reabilitarii , va prelua traficul urban spre Sugas Bai , scurtand traseul si va fi suport pentru circulatia cu **sens unic** –circular , pe arterele de cat. a IV-a ,din incinta proiectata .

LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE

POT max admis= 40 %

CUT max admis=1.

REGIM DE INALTIME : P+1 ; max= P+1+M

Alinierea si retragerile vor fi cele impuse de prevederile Codului Civil ;

POT si CUT prevazute , au rezultat in urma calculelor : $150 \text{ mp/parcela} \times 40\% = 60 \text{ mp}$ – Ac ; cu aceasta amprenta , noile constructii se vor putea amplasa pe noile parcele prevazute , rezultand si spatiu verde pe fiecare parcela .

In urma analizarii terenurilor libere , au rezultat pentru etapa I-a , imediata , posibilitatea marcarii unui numar de 73 de loturi cu suprafete de 150-170 mp (cf. regulament PUG), in etapa I-a /2 a unui numar de 12 loturi pe breteaua de circulatie de la liziera padurii , pe teren in panta ;

Etapa a II-a de lotizare , este prevazuta a fi in centrul amplasamentului , pe terenuri (actualmente proprietate privata), dupa reglementarea situatiei juridice a acestora , oferind posibilitatea inserarii unui numar de 28 loturi noi , cf. regulament PUG;

In zonele de intersectii ale cailor de comunicatie , au fost prevazute loturi mai mari (ca suprafata : cca. 200 -400 mp) cf. regulamet PUG, pentru a putea fi oferite unor solicitanti

pentru a amenaja cate un spatiu comercial de utilitate zilnica (alimente , legume-fructe , menaj, etc) , fie alaturat , sau la parterul locuintei nou –proiectate .

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe zona studiata prin PUZ, se propune mentinerea indicatorilor si al regulamentului aferent PUG-ului mun. Sfantul Gheorghe .

Pe terenurile ce au initiat PUZ-ul, se propune introducerea tuturor acestora in intravilan si reglementarea lor din punct de vedere urbanistic cu zona de locuire ,(posibil individuala , cuplata , insiruita) si dotari complementare.

S-a propus si o suprafata minima de spatii verzi , pe fiecare parcela in parte si spatiu verde pe marginea arterelor de circulatie (dupa caz – unde este posibil) conform plansei U-03 de reglementari urbanistice , luand in calcul si cele cca. 16 ha de teren din lunca paraului Debren prevazute ca spatiu verde .

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil catre terenurile ce a initiat PUZ-ul, se va face din strazile : DJ 121 C , Varadi Jozsef , Canepii , Primaverii . Traseele circulate in prezent vor fi reabilitate din punct de vedere al geometriei traseului si profilului si , de comun acord cu Comisia de circulatie se vor defini Sensurile Unice .

Profilele strazilor sunt prezentate in plansa U03-reglementari urbanistice.

Parcaje

Se va respecta HG525/96 pentru fiecare functiune in parte. Pentru locuintele individuale se va asigura cate un loc de parcare in incinta lotului.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In aceasta zona, in regulament se vor introduce conditiile din [ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII](#) pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Functiunea dominantă : Aria studiata , este preponderent rezidențială , de locuinte individuale si/sau cuplate si dotari complementare.

Pe zona studiata prin PUZ, la amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare , privitoare la : separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5,00 m fata de cladirile ce au ferestre ale incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimei, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului; Indicatori de ocupare ai terenului maximi admisi

POT_{max}=40%

CUT_{max}=1,0

Regim de inaltime P+1; max P+1+M ; H_{max}=8.00m la cornisa fata de cota +0.00

Aliniere – min. 5.00 m fata de aliniament (limita proprietatii)(3,50 m in anumite cazuri)

Retrageri fata de limitele laterale: -jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de distanțele impuse de Codul Civil

Retrageri fata de limita posterioara: -jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii , dar nu mai puțin de distanțele impuse de Codul Civil

Distanța dintre clădiri : -astfel încât între clădiri să aibă acces utilajele ISU

- ZONA centru comunitar , gradinita , monument.

POT_{max}=70%

CUT_{max}=2

Regim de inaltime P+1+M; H_{max}=8,00 la cornisa

Aliniere - min. 5,00 m fata de aliniament

- ZONA SPATII TEHNICE- post trafo, etc.

POTmax= 70%

CUTmax= 2

Regim de inaltime P; Hmax=4,00 m la cornisa

Aliniere - min. 5,00 m fata de aliniament

Retrageri fata de limite: conform cod civil;

BILANT TERITORIAL

| FUNCTIUNE | SUPRAFETE | | | |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| ZONA MASURATA TOPO | 371.446,99 | 100 | 371.446,99 | 100 |
| ZONA STUDIATA | 198.145,58 | 53,34 | 198.145.58 | 53,34 |
| ZONA PRIVATA | 58.376,77 | 15,71 | 58.376,77 | 15,71 |
| PROPR.mun.Sfantu Gheorghe | 114.924,64 | 30,93 | 114.924,64 | 30,93 |
| CAROSABIL | - | - | 11.854,58 | 3.18 |
| LOTIZARI ETAPA I(73.buc.) | - | - | 11.861.17 | 3.19 |
| LOTIZ. ETAPA A I/A(12 buc.) | - | - | 1.888,85 | 0.51 |
| LOTIZ. ETAPA a II-a(28buc.) | - | - | 5.153,35 | 1.39 |
| CENTRU COMUNITAR | - | - | 4267 | 1.15 |
| ZONA VERDE | - | - | 74.444.07 | 20,06 |
| LOCUINTE EXISTENTE | 198.145,58 | 100 | 195.030,58 | 70.52 |
| TOTAL | 371.446,99 | 100 | 371.446,99 | 100 |

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura : alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea retelei de distributie din zona.

Apele uzate menajere se vor deversa in reseaua de canalizare proiectata.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor.

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vor fi preluate de rigole de scurgere ape pluviale , vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale . Apa colectata va servi pentru irigarea zonelor verzi si ca rezerva strategica – intangibila , de apa , pentru interventii .

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

In zona de Nord a celor 37.14 ha masurate topografic , se propune ca nr.top. 2239 , de la lunca paraului Debren si pana la zona studiata sa fie amenajat ca parc , centura verde , cu locuri de joaca pentru copii ; rezulta o suprafata de 16,00 ha spatiu verde

Pe intreg terenul studiat, se propune, de asemenea, realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali pe trotuare – unde va fi posibil . In sud-vestul zonei studiate , in cadrul suprafetei de 1150 mp prevazute pentru dotari educationale – gradinita si un spatiu polivalent ; s-a amenajat de asemenea un spatiu verde de recreere , cu loc de joaca pentru copii.

Suprafata minima admisa de spatii verzi pentru aceste zone este de 20% .

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt: realizarea unei imbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiunilor necesare , imbinarea noului cu existentul in vederea realizarii unui cartier urban modern , zona de locuințe, cu spatii comerciale , facilități sociale, spații verzi;

- construirea cladirilor noi , se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de alei și drumuri pietonale și zone de agrement și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, pe panta nordica spre lunca paraului Debren , spații de joacă, plantații de aliniament , unde este posibil ;

- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se va respecta regulamentul de bune practici;
- Se vor folosi materiale de construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea făcută, zona domeniului public va oferi suprafețele necesare partilor carosabile necesare modernizării străzilor : Varadi Jozsef , Canepii și aleile nou proiectate .

Se propune o suprafață de 1.151,00 mp , inserată pe un teren identificat liber în sud-vestul zonei studiate , în vederea amenajării unui centru comunitar.

Se propune, de asemenea, o suprafață de 2.435,00 mp , inserată pe un teren identificat liber în sud-vestul zonei studiate, în vederea amenajării unei grădinițe și alăturarea unei suprafețe de 680,00 mp, aferente Monumentului existent .

3.8.1. MONUMENT :

Monumentul revoluționarilor de la 1848 Bartalis Ferencz și Váradi József – la est de cariera Őrkő

Prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna, (HCJ Covasna nr. 13 / 2001) au fost puse sub protecție provizorie o serie de obiective , printre care și Monumentul revoluționarilor de la 1848 Bartalis Ferencz și Varadi Jozsef . Acesta este un obelisc , având o placă memorială inscripționată .

Cei doi , au participat la Revoluția de la 1848-49 și , după înfrângerea acesteia , s-au refugiat în Turcia , unde l-au cunoscut pe Kossuth Lajos care le-a dat binecuvântarea spre a se întoarce în Secuime și a organiza o mișcare contrarevoluționară cu arme aduse din Moldova . Au fost trădați , mișcarea a fost înăbușită , ei au fost arestați.

Cei doi au fost condamnați la moarte și , se pare că au fost executați prin spânzurare în 29 aprilie 1854 , aproximativ pe acest amplasament.

Memorialul este protejat și , chiar PUS în VALOARE prin înglobarea într-un nucleu de interes comunitar și cu o Grădiniță alăturată .

3.9 ZONE VERZI

Având în vedere terenul slab din punct de vedere geotehnic, în zona de Nord a celor 37,14 ha măsurate topografic, se propune ca nr.top. 2239, de la lunca paraului Debren și până

la zona studiata sa fie amenajat ca parc, centura verde, cu locuri de joaca pentru copii ; rezulta o suprafata de 16,00 ha spatiu verde .

Pentru toate zonele, minimul de spatii verzi admis este de 20.00%.

4.1.RETELE EDILITARE

4.1.1 Alimentare cu apa

In prezent, în zona ZONA Örkö din mun. Sfantu Gheorghe nu există rețele de distribuție a apei potabile, conform situației relevate în teren.

Conform temei de proiectare se propune construirea rețelelor de distribuție a apei potabile noi în zona studiată, executarea branșamentelor pentru consumatori și a căminelor de apometru și montarea de hidranți exteriori supraterani pentru stins incendii.

Pentru această zonă se propune realizarea unei rețele de distribuție a apei potabile cu dispunere inelară. Conducele se vor executa din țeavă PEHD Pn 10 SDR 17. Rețeaua de distribuție prevăzută se va racorda la rețelele existente în zonă, pe strada Ghiocailor, într-un cămin de vane. De asemenea, se va sectoriza rețeaua proiectată prin vane montate în cămine, conform standardelor.

Hidranții exteriori supraterani se vor racorda la rețeaua proiectată prin conducte de diametre conform standardelor. Aceștia vor proteja aria studiată la debitul reglementat de normativele în vigoare.

Locuințele vor fi alimentate cu apă potabilă prin intermediul unor branșamentele proiectate care se vor executa cu conducte din PEHD Pn 10 dimensionate conform cerințelor, pe fiecare va fi prevăzut un cămin de apometru un contor de apă.

Conducele de polietilenă noi proiectate se vor poza în săpătură, sub adâncimea de îngheț, care pentru zona studiată este de 1,10 m și într-un strat de nisip cu grosimea de 10 cm atât sub conductă cât și deasupra acesteia.

Se vor prevedea conducte și echipamente din materiale noi, agrementate pentru execuția lucrărilor de alimentare cu apă și branșarea la rețeaua de apă a tuturor imobilelor din zona studiată. Pentru fiecare imobil se vor prevedea cămine de branșament acoperite cu capace metalice carosabile amplasate pe domeniul public.

Conducta de alimentare se va încerca la presiune înainte de a fi racordată la rețeaua de apă existentă, conform Normativului C56- 85.

Apa caldă de consum se va prepara în centrale termice proprii.

4.1.2 Canalizare

În zona studiată nu există rețele de colectare a apelor uzate menajere și pluviale.

Rețelele de canalizare noi s-au prevăzut în sistem separativ, se vor prevedea rețele de canalizare pe întreaga suprafață studiată, inclusiv lucrările anexe (cămine de vizitare, camere de intersecție, cămine de racord, etc.).

S-au prevăzut conducte și echipamente din materiale noi, agrementate pentru execuția lucrărilor de canalizare și lucrări de racordare a tuturor consumatorilor la rețeaua de canalizare. Pentru fiecare imobil s-au prevăzut cămine de racord acoperite cu capace metalice carosabile amplasate pe domeniul public. Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, s-au prevăzut colectoare și rețele de canalizare secundare în sistem separativ, amplasate în căile de circulație proiectate.

Conductele de canalizare menajeră și pluvială se pozează sub adâncimea de îngheț, respectiv sub 1,10 m de la cota terenului amenajat și au o pantă hidraulică care să asigure curgerea gravitațională a apei cu o viteză de min. 0,70 m/s și max. 3,00 m/s, interval în care nu există riscul apariției de depuneri în conducte și nici nu apare fenomenul de eroziune a acestora. Lățimea săpăturii necesare pozării conductei este de 0,80 m și pentru protecția acesteia, pe toată lungimea ei se prevede un strat de nisip de 10,00 cm grosime pe fundul săpăturii (sub conductă) și 15,00 cm grosime deasupra conductei.

Lucrările de terasamente aferente canalelor se vor face prin săpătură mecanică și manuală cu sprijiniri orizontale cu interspații de 0,05–0,20 m, iar în cazurile mai dificile cu sprijiniri verticale cu dulapi în funcție de natura terenului. Se prevăd epuismențe cu electropompe acolo unde nivelul apei subterane impune acest lucru.

4.1.3 Instalatii de incalzire

Pentru încălzirea spațiilor proiectate și prepararea apei calde de consum se propune realizarea unor centrale termice proprii care să funcționeze cu gaze naturale.

4.1.4 Alimentare cu energie electrica

Se vor construi doua posturi de transformare, ce se vor amplasa pe domeniul public, racordate prin LES 20 kV in sistem intrare – iesire, la LES existente pe strada Ghiocilor, respectiv pe strada Varadi Jozef.

Se va realiza un circuit de distributie publica de din noua postura trafo si un circuit de iluminat, montate pe aceiasi stalpi de distributie publica. Stalpii vor fi dispusi la intervale de aproximativ 30,00 m si se vor echipa cu corpuri de iluminat.

4.1.5 INSTALATIILE DE GAZE NATURALE

In cazul extinderii retelei de gaze naturale, pentru incalzirea obiectivelor proiectate si prepararea apei calde de consum, se propune realizarea de centrale termice individuale, care sa functioneze cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelelor de distributie de presiune redusa, pe toate strazile studiate. Fiecare consumator se va racorda printr-un bransament propriu, cu post de reglare- masurare.

4.1.6 RETELE DE COMUNICATII ELECTRONICE

Se va studia posibilitatea realizării unor rețele de comunicații electronice după obținerea avizelor eliberate de furnizorii din zona studiată.

4.2. PROTECTIA MEDIULUI

In privinta protectiei mediului, acesta va fi protejat prin respectarea normativelor tehnice privind apa si canalizarea a celor legate de caracteristicile tehnice ale centralei termice si a incheierii unor contracte de salubritate cu firma de specialitate ce activeaza in zona pentru evacuarea deseurilor menajere.

CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, doreste a moderniza – disciplina urbanistic – organiza intreaga suprafata prin interventii neinvazive – nedistructive , astfel incat a imbina existentul cu propusul , in asa fel incat noul, cu existentul, sa coexiste armonios si cu timpul, modernizandu-se si constructiile existente (dupa reglementarea proprietatii suprafetelor ocupate), sa rezulte un ansamblu urbanistic unitar, cu dotari tehnico – edilitare corespunzatoare cu o retea stradala comoda si un pachet minimal de de utilitati, astfel incat sa se instituie un grad minimal de confort in arealul studiat .

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Intocmit,

Arh. Margarit Chelbea



Sef. Proiect,

Arh. Mircea Corniciuc





S.C. PROIECT BRASOV S.A

Str. Iuliu Maniu nr. 43 Tel: 0268/543615; Fax: 0268/543620, Cod. 500091, Braşov – România.

DENUMIREA LUCRĂRII

**Elaborare P.U.Z. “Zona ORKO”,
mun. Sfântu Gheorghe , jud. Covasna**

Regulament Local de Urbanism

NR. CONTRACT : 42597/2017

FAZA : PUZ

BENEFICIAR

MUNICIPIUL SFANTUL GHEORGHE

ŞEF PROIECT :

ARH. CORNICIUC MIRCEA



S.C. ARHI-SIST M.R. S.R.L. Brasov: ARH. CHELBEA MARGARIT



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Elaborare P.U.Z. “Zona ORKO”, mun. Sfântu Gheorghe , jud. Covasna

Judetul COVASNA – mun. Sfântu Gheorghe;

Aviz de oportunitate nr.9/17.10.2018 aprobat prin HCL nr. 322/2018

Aviz nr. 2/11.02.2020 pentru PUZ pentru «Zona Orko « Mun. Sf. Gheorghe

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata
 - HG 525/2018 –Regulamentul general de urbanism - modificat
 - GM-010/ 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
 - GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
 - Codul civil
 - Legea 50/91 republicata in 2016
 - Legea 10/ 95 republicata in 2016
 - Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
 - Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.
 - Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Avizului de Oportunitate nr.9 /17.10.2018
- Aprobat cu HCL nr. 322/2018 de Primaria municipiului Sfântu Gheorghe – Consiliul Local
- Certificat de Urbanism nr.619 / 18.12.2018 .
- AVIZ NR. 2/11.02.2020 :
- Certificat de urbanism nr 45/06.02.2020

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Date generale de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **Elaborare P.U.Z. “Zona ORKO”, mun.Sfantu Gheorghe ,**
jud. Covasna

Amplasament : **jud. Covasna , Mun. Sfantu Gheorghe, Zona ORKO**

-Beneficiar : Mun.Sfantu Gheorghe , Consiliul Local

-Data elaborării : Iulie 2021

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Documentatia de fata este intocmita pentru Elaborare **P.U.Z. “Zona ORKO”, mun.Sfantu Gheorghe ,** jud. Covasna

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Avizului de Oportunitate nr.9 /17.10.2018 , atasat , Aprobata cu HCL nr. 322/2018 de Primaria municipiului Sfantu Gheorghe – Consiliul Local ; Certificat de Urbanism nr. 619 / 18.12.2018 ; Aviz nr. 2/11.02.2020 ; Certificat de urbanism nr 45/06.02.2020.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND "MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR"
PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE
REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiata - ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE ,cu regim de inaltime P ; P+1 ; max. P+1+M

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte cu partiu obisnuit ; -pe-loturile de la intersectii stradale , locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii-;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli profesionale;
- comert cu amanuntul: mini-market-uri (max.100mp Ac);
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- toate cladirile vor putea avea prevazute la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea spatiilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 ml de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu mici cladiri comerciale in inter-spatiile dintre blocurile situate in partea sud-estica a amplasamentului , pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina

accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- depozitare en gros;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- **constructii provizorii de orice natura**, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- a) sa aiba o suprafata minima, corelata cu Regulamentul PUG Sf.Gheorghe si HG 525/2018 –Regulamentul general de urbanism - modificat;
- b) sa aiba un front la strada de: minimum - corelata cu Regulamentul PUG Sf.Gheorghe - Gheorghe si HG 525/2018 –Regulamentul general de urbanism - modificat;

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 0,75 m peste zona de subsol aflata in afara amprente la sol a constructiei;

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

-Cladirile se vor amplasa la minim - 5.00 m fata de limita de proprietate la aliniamentul stradal (3.50 -in anumite cazuri specifice) .

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de distanțele impuse de Codul Civil .Se admite și cuplarea sau însiruirea clădirilor .

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de distanțele impuse de Codul Civil

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR, UNELE FATĂ DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELĂ

-pe fiecare lot nou proiectat se permite amplasarea unei singure constructii de locuinta ;

-se admite amplasarea pe doua loturi alaturate , de locuinte cuplate ;

-distanța dintre clădiri amplasate pe loturi alaturate , se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre (cu distanțele impuse de Codul Civil) care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină sau ventilație naturală.

ART.8: CIRCULATII SI ACCESE

-pentru parcelele existente , acestea devin construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate . Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- lățimea Strazilor de cat a IV-a sau a servitutilor de trecere , se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mică de 3,00 - 4,00 m (se precizează o lățime variabilă a carosabilului) , în funcție de puncte de „strangulare” (spre a evita demolări) ;

- prin prezentul regulament se recomandă evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare ;

Accesul carosabil catre terenurile ce au initiat PUZ-ul, se va face din strazile : DJ121C. Varadi Jozsef , Canepii , Salciilor si Primaverii .

Profilele strazilor propuse sunt prezentate in plansa U03-reglementari urbanistice.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

Parcaje

- se va respecta HG525/96 pentru fiecare functiune in parte.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de inaltime P+1 ; max. P+1+M ; Hmax=8.00m la cornisa fata de cota ± 0.00 ; Hmax la coama 12.00 m fata de cota ± 0.00 .

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor si elementelor de mobilier urban noi , vor tine seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta", contribuind la procesul educational de lunga durata a etniei locuitoare majoritar in zona ;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare;
- orice constructie noua trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- se interzice folosirea la exterior a materialelor de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,PFL, PAL , OSB , Gips carton, etc.)

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura : alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea rețelei de distributie

Apele uzate menajere se vor deversa in rețeaua de canalizare proiectata.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor, conduse catre statia de epurare prin canalizarea pluviala propusa si, dupa epurare, deversate in paraul Debren .

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vorfi preluate de rigole de scurgere ape pluviale, vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa colectata va servi pentru irigarea zonelor verzi.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele existente la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter , existente in zona ,vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii;

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice (trafo , st. epurare, etc.) minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- procentul de teren din suprafata fiecărei parcele , alocat amenajarii ca spatiu verde , va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

ART.14: IMPREJMURI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. din care un soclu opac de 0,60 m. inaltime;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si cladirilor de cult existente , sau ce ar putea fi proiectate , cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu.
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase , etc.
- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxima de 2,20 m;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a caselor si a imprejmuirilor .

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-P.O.T. = 40%

-P.O.T.- Centru Comunitar Integrat , Gradinita , Monument = max.70 %

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

-C.U.T. =1,00

-C.U.T. Centru Comunitar Integrat, Gradinita , Monument = max.2

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 - FUNCTIUNI si UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinte individuale (in regim izolat, cuplat, insiruit);
- Spatii verzi amenajate;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuinte: cresa, gradinita, locuri de joaca acoperite; azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârstnici ; loc de joaca.

- Comerț alimentar și nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

- Sport și recreere;

- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar;

- Servicii de deservire a locuirii: curățenie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

ARTICOLUL 2 –UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, în condițiile Legislației în vigoare, pe baza de expertize tehnice, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$)

ARTICOLUL 3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art. 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- Sunt interzise funcțiunile industriale. **Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin alt PUZ;**

- Construcții - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

ARTICOLUL 4 –CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

- suprafața parcelei mai mare sau egală cu 150,00 mp;

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 10,00 m;

Lotizările ce se intenționează a fi propuse, se vor proiecta conform prevederilor legale în vigoare conform Regulamentului PUG - Sf.Gheorghe și HG 525/2018 –Regulamentul general de urbanism - modificat

ARTICOLUL 5 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accese auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta o distanta de minim 5.00 m fata de aliniament , in cazuri bine motivate , se accepta si 3,50 m .

ARTICOLUL 6 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

Retrageri fata de limitele laterale: -jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de Prevederile Codului Civil ;

Retrageri fata de limita posterioara: -jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de Prevederile Codului Civil;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;-în cazul în care amplasamentul viitoarelor construcții va fi pe limita de proprietate, acest lucru se va face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin . Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic .

În cazul în care se prevăd calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitor la picatura apei de ploaie fata de limita de proprietate .

ARTICOLUL 7 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe un Lot - nou proiectat , inserat in contextul existent se admite construirea unei singure cladiri .

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 -2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinului nr. 1030/2009 și a Ordinului nr. 119/2014 - în vederea îndeplinirii cerințelor de insorire, ventilare etc .

ARTICOLUL 8 –CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile la nivelul zonei studiate , vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul județean și din strazile ce continuă trama stradală urbană existentă limitrof) și imobilul/imobilele propuse . Strazile din interiorul zonei studiate vor avea un drum public carosabil cu dimensiuni conform profilelor propuse în

plansa U03 si anume , str.Varadi Jozsef si drumuri de cat a IV-a cu sensuri unice organizate „circular”.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului. În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat , încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări-ex.alunecare – v. St.Geotehnic)

ARTICOLUL 9 –STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante -locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel : 1 loc de parcare /Suprafata utila <100 mp , 2 locuri de parcare/ Suprafata utila> 100 mp .

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, cuplate si colective, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 –ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regim de inaltime maxim propus: P+1 ; P+1+M ; Hmax.=8.00 m la cornisa

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de buna calitate si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi , va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii de “coerenta” si “eleganta”;

-orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

-sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, PFL, PAL , OSB , Gips carton, etc.)

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional , structural sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

-se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

-pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12–CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, curespectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico -edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea rețelei de distributie

Apele uzate menajere se vor deversa in rețeaua de canalizare proiectate.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului in rigole sau in rețeaua de canalizare stradala .

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor, prin canalizarea pluviala propusa.

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vorfi preluate de rigole de scurgere ape pluviale, vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa colectata va servi pentru udarea-irigarea zonelor verzi.

ARTICOLUL 13 –SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând cca. 20% și dispus cât mai compact în cadrul incintei de teren studiat - amplasament propus pe versantul nordic al terenului studiat pana la albia paraului Debren . Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care

pot crea disconfort . În fazele următoare de proiectare se vor detalia de către proiectanți peisagisti , specializati , amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale-spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace , cu înălțimea maximă de 2.00 m , în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele .

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 -MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

POT_{max}=40%

CUT_{max}=1,00

ZONA Z5 - ZONA SPATII TEHNICE- Centrul Comunitar integrat , Gradinita , Monument ,statie de epurare, post trafo, etc.

POT_{max}=70%

CUT_{max}=2

Regim de inaltime P+1+M ; H_{max}= 8.00 m la cornisa

Aliniere - min. 5,00 m față de aliniament retrageri față de limite: conform cod civil

Intocmit,

Arh. Margarit Chelbea



Sef. Proiect,

Arh. Mircea Corniciuc



NOTA : Numarul de parcele pt. Et.1 si Et.2 din Bilantul teritorial , a fost estimat ,in functie de suprafetele libere de teren , precum si eliberarea negociabila a altor suprafete.

