

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA P. STELA**

**Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii nr. 26, judetul Covasna  
telefon : 0741128611, e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 304 / 2024**

**ZONA DE LOCUINTA ARMATA ROMANA 57 A  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
(P.U.D.)**

**MARTIE 2024**

**PROIECT NR. 304 / 2024**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTA ARMATA ROMANA 57 A**

**LOCALITATEA : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR: BOGYOR JUDIT**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA P. STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT SI PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....**



## **BORDEROU GENERAL PUD**

### **PIESE SCRISE**

- foaia de gardă
- borderoul general PUD
- memoriul de prezentare

### **MEMORIUL DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

**Date de recunoastere a investitiei:**

- Denumirea proiectului
- Initiator ( beneficiar )
- Elaborator ( proiectant ), subproiectant, colaboratori
- Data elaborarii

**Obiectul lucrarii :**

- prevederile temei program
- conditii de amplasare si realizare

#### **2. INCADRAREA IN ZONA**

##### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :**

- situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
- concluziilor studiilor de fundamentare
- prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

##### **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.**

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

- accesibilitatea la caile de comunicatie
- suprafata ocupata, limite si vecinatati
- suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- destinatia cladirilor
- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- adancimea apei subterane
- parametrii seismici caracteristici zonei
- analiza fondului existent
- echiparea existenta

### **4. REGLEMENTARI**

- obiectivele noi solicitate prin tema-program
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- capacitatea, suprafata desfasurata
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute
- principii de interventie asupra constructiilor existente
- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- situatia profilurilor transversale caracteristice
- lucrari necesare de sistematizare verticala
- regimul de construire ( alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor )
- coeficientul de utilizare a terenurilor
- asigurarea utilitatilor ( surse, retele, racorduri )
- bilanț teritorial, in limita amplasamentului studiat

## **5. CONCLUZII**

- consecintele realizarii obiectivelor propuse
- masurile ce decurg in continuarea P.U.D.
- punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

## PIESE DESENATE

- A – 1     **SITUATIA EXISTENTA, scara 1/200**
- A – 2     **REGLEMENTARI URBANISTICE, scara 1/200**
- A – 3     **REGLEMENTARI EDILITARE, scara 1/200**
- A – 4     **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, scara 1/200**
- A – 5     **EXEMPLU DE MOBILARE URBANISTICA , scara 1/200**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



## **MEMORIUL JUSTIFICATIV**

**La proiectul in faza P.U.D. pentru obiectivul**

**ZONA DE LOCUINTA ARMATA ROMANA 57 A**

**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetului COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

### **1. INTRODUCERE**

**Date de recunoastere a documentatiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA DE LOCUINTA ARMATA ROMANA 57 A
- localitatea : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul Covasna
- beneficiar : BOGYOR JUDIT – persoana fizica

**elaborator ( proiectant ), subproiectanti, colaboratori :**

- proiectant general : Birou Individual de Arhitectura – Fiorea P. Steia, Sfântu Gheorghe

**data elaborarii : martie 2024**

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul se refera la reglementarea unei incinte existente, in intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, in vederea construirii unei case de locuit. Terenul este liber de constructii si

amenajari. Amplasamentul este situat in partea de nord-est a municipiului, intr-un front de strada existent, strada Armata Romana, drum national 13 E in intravilan.

### **Conditii de amplasare si realizare a obiectivului :**

Terenul de amplasament este in suprafata totala de 400 mp, cu acces direct de pe strada Armata Romana. Terenul este plan, fara denivelari importante.

In zonele invecinate se gasesc case de locuit si anexe ale acestora.

Terenul are forma regulata, dreptunghiulara, cu latura lunga orientata pe directia sud - nord, perpendicular pe traseul drumului carosabil de acces.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-est a municipiului Sfantu Gheorghe.

Conform prevederilor P.U.G. in vigoare, terenul se afla in « zona rezidentiala cu locuinte mici ZLM, cu regim de inaltime parter, parter + 1 etaj, parter + 2 etaje ; subzona ZLM.u.41, subzona preponderent rezidentiala cu locuinte de tip urban, subzona de locuinte existente intr-un tesut compact traditional ardelenesc sau traditional pavilionar in care se vor face completari la fondul construit numai cu locuinte de tip urban » .

Accesul carosabil la amplasament este posibil pe latura de nord a drumului national 13 E – strada in intravilan.

Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 40475 ca teren curti-constructii.

### **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat :**

Studiul de fundamentare care sta la baza elaborarii prezentului PUD este :

- ridicarea topografica a proprietatii



Din punct de vedere cadastral, terenul este clar delimitat si nu este grevat de sarcini.

### **Caracteristicile zonei :**

Municipiul Sfantu Gheorghe se afla in centrul tarii, la distanta de 198 km de Bucuresti, in depresiunea Brasov, pe cele doua maluri ale raului Olt, la o altitudine absoluta de 520 – 580 m deasupra nivelului marii.

Din punct de vedere geomorfologic zona face parte din Carpatii Orientali, respectiv Carpatii de Curbura si anume din Muntii Baraolt, care impreuna cu Muntii Bodoc si Muntii Persani constituie curbura interna a Carpatilor. Orasul este situat in partea central – nordica a marii depresiuni intramontane a Brasovului, depresiunea Sfantu-Gheorghe-Campul Frumos.

Amplasamentul studiat in PUD se gaseste in zona terasei din partea stanga a Oltului care cuprinde zona industrială, gara CF si blocurile de locuinte din zona Garii, zone de locuit cu locuinte joase. Terenul se prezinta ca o zona plana apartinand terasei Oltului, situata deasupra albiei acestuia cu cca. 15 m. Sub solul vegetal si umpluturi de 0,50 – 1,50 m se gasesc prafuri argiloase-nisipoase. Panza de apa subterana este la adancime mare de 11-15 m Stratificatia terenului prezinta o permeabilitate mare cu infiltrare optima a apei de precipitatie.

Clima este temperat-continentala si face parte din etajul topoclimatic colinar cu inversiuni de temperatura, cu veri bogate in precipitatii si ierni friguroase. Temperatura medie anuala este de 7,6 grade Celsius. Vantul dominant bate dinspre vest.

Adancimea de inghet se afla la -1,00 m.

Se va realiza un studiu geotehnic care sa evidentieze caracteristicile solului si subsolului, si sa stabileasca conditiile de fundare.

Anterior prezentei documentatii s-a elaborat si aprobat Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe care prevede pentru zona urmatoarele reglementari :

Conform prevederilor P.U.G. in vigoare, terenul se afla in zona rezidentiala cu locuinte mici ZLM, cu regim de inaltime parter, parter + 1 etaj, parter + 2 etaje ; subzona ZLM.u.41, subzona preponderent rezidentiala cu locuinte de tip urban, subzona de locuinte existente intr-un tesut compact traditional ardelenesc sau traditional pavilionar in care se vor face completari la fondul construit numai cu locuinte de tip urban.

#### **Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Concomitent cu documentatia de fata se realizeaza studiul geotehnic al amplasamentului.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **Accesibilitatea la caile de comunicatie :**

Accesul carosabil este posibil pe latura de sud a incintei, de pe strada Armata Romana. Strada este un drum public, accesibil, care deservește toate loturile situate adiacent acestuia.

#### **Suprafata ocupata, limite, vecinatati**

In momentul de fata, terenul nu este amenajat si nu se afla pe el constructii. Este ocupat in perioadele de vegetatie cu culturi agricole si vegetatie spontana.

Suprafata totala a lotului este de 400 mp. Este identificat in Cartea Funciara nr. 40475.

Limitele terenului studiat sunt prezentate in plansa A-1 Situatia existenta, parte integranta a prezentei documentatii. Terenul are forma poligonala regulata in plan, este orientat cu latura lunga pe directia sud- nord, perpendiculara pe directia drumului carosabil de acces.

#### **Suprafete de teren constuite si suprafete de teren libere**

Suprafata totala de teren este de 400 mp si este teren liber, neconstruit.

#### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona are un caracter urban, incluzand constructii de locuinte. Imobilul nu este inclus pe Lista

Monumentelor Istorice si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument.

### **Destinatia cladirilor**

Caracterul zonei este rezidential, cu locuinte mici.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a unei persoane fizice, beneficiar al proiectului de urbanism P.U.D. Spre est, nord si vest, terenul se invecineaza cu loturi de locuinte. Spre sud se invecineaza cu zona drumului national 13 E, strada Armata Romana.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Este in curs de realizare pe teren un studiu geotehnic care va stabili conditiile de fundare.

### **Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Nu sunt vizibile accidente de teren.

### **Adancimea apei subterane**

Se va evidentia in cadrul studiului geotehnic pe amplasament. In zona, adancimea apelor subterane, conform altor studii geotehnice in apropiere, este la 11 – 15 m.

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi pentru cladiri – indicativ P100 – 1 / 2013 :

$$a_g = 0,20 \text{ g}$$

$$T_c = 0,7 \text{ s}$$

Acesti parametri se vor evidentia si in cadrul studiului geotehnic.

### **Analiza fondului construit existent**

Fondul construit al zonei se afla in stare buna.

Pe amplasament nu exista cladiri sau constructii.

## **Echiparea existenta**

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Pe traseul strazii Armata Romana exista retea centralizata de alimentare cu apa, canalizare menajera, retea de telecomunicatii, retea de distributie gaz metan. Exista de asemenea retea de alimentare cu energie electrica. La toate aceste retele obiectivul propus se poate racorda pe baza de proiecte de specialitate, cu acceptul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati. Pe traseul strazii nu exista retea de distributie a unui agent termic, nici retea centralizata de canalizare pluviala.

## **4. REGLEMENTARI**

### **Obiectivele noi solicitate prin tema program**

Prin tema program se solicita reglementarea lotului existent pentru a se construi o cladire de locuit cu regim de inaltime parter si a se amenaja curtea locuintei.

#### **Bilantul teritorial comparativ :**

specificatie	mp	%	mp	%
Suprafata reglementata	400	100,00	400	100,00
Suprafata ocupata de constructii	0	0,00	140	35,00
Suprafata ocupata de curte	0	0,00	86	21,50
Suprafata ocupata de zone verzi	400	100,00	160	40,00
Suprafata ocupata de echipare edilitara	0	0,00	14	3,50
Suprafata totala ocupata	400	100,00	400	100,00

POT existent 0,00%

POT MAXIM propus 35,00 %

CUT existent 0

CUT MAXIM propus 0,35

### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In etapele urmatoare de proiectare, la amplasarea si configurarea constructiilor si amenajarilor se vor respecta prevederile normativului P 118 / 99, normativei referitoare la riscul de incendiu, categoria de pericol de incendiu, prescriptiile tehnice referitoare la interventia pentru situatii de urgenta.

In exploatare se vor respecta toate normele in vigoare referitoare la securitatea la incendiu. Constructiile care se vor amplasa pe teren vor respecta distantele fata de limitele de proprietate conform plansa A2, retragerea minima fata de aliniament la 4,50 m. Pr fatada vest nu se vor prevedea ferestre la vedere.

### **Capacitatea , suprafata desfasurata**

Suprafata construita la sol totala va fi de maxim 140 mp .

Regimul de inaltime va fi parter.

H maxim la cornisa = 3,80 m

H maxim la coama = 7,10 m

### **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Principiile de compozitie trebuie sa tina cont de amplasamentul cladirii, respectiv ordonarea spatiala interioara si exterioara de asa maniera incat sa asigure o buna si corecta functionalitate.

Se recomanda orientarea spatiilor de zi spre est.

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Integrarea constructiilor noi in cadrul construit existent va tine cont de scara acestora, de exprimarea volumetrica si de detalii, de ambientul urbanistic existent.

### **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu exista constructii pe amplasament.

### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Accesul se va face din strada Armata Romana, direct, auto si pietonal.

### **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Relieful zonei este cvasiplan, fara denivelari importante, fara accidente de teren. In acest context, lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare vor fi astfel concepute incat sa asigure indepartarea apelor de suprafata, provenite din precipitatii, de fronturile construite si conducerea lor spre spatiile verzi si rigolele drumurilor adiacente.

**Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta**  
Terenul studiat nu este grevat de zone de protectie.

### **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Zona studiata face parte dintr-o zona de locuinte, impactul asupra factorilor de mediu este redus, in conditiile unei exploatare corecte. Pentru reducerea impactului activitatilor care se desfasoara in incinta se propune realizarea de plantatii de arbori si arbusti cu vegetatie bogata spre limitele terenului, in directiile nord si vest, , paravan in calea vanturilor si inzapezirii. Nu se vor realiza plantatii inalte spre drumul public.

### **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

In vecinatatea amplasamentului nu sunt prevazute in acest moment obiective publice.

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Suprafata totala a terenului este relativ redusa. In aceste conditii, se propune realizarea de spatii verzi pe latura de vest a terenului.

Acestea vor fi insamantate cu gazon si plante perene, si vor fi agrementate cu flori si arbusti decorativi.

### **Profiluri caracteristice**

În profil longitudinal și transversal, nu există declivități importante. Secțiunea caracteristică prin zona drumului public este prezentată în piesele desenate.

### **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Pentru asigurarea acceselor, configurarea traseelor acestora și amenajarea de spații verzi, sunt necesare lucrări de sistematizare verticală restrânse. Sigur că după terminarea lucrărilor de construcții, se va aduce terenul la o stare cât mai apropiată de natural. Se va asigura crearea de pante longitudinale și transversale corespunzătoare pentru îndepărtarea apelor pluviale și de suprafața de fronturile construite. Pantele naturale existente asigură scurgerea apelor către nord, spre gradina.

### **Regim de construire**

Regimul înălțime maxim va fi parter.

Procentul de ocupare a terenului maxim va fi 35 %

### **Coefficient de utilizare a terenurilor**

Coefficientul de utilizare a terenului maxim va fi de 0,35.

### **Asigurarea utilitatilor**

Obiectivul se poate racorda la utilitățile deja existente lângă amplasament : alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, canalizare menajeră, telecomunicații .

Deseurile se vor colecta selectiv, containerizat și se vor prelua de societatea de salubritate care operează în zona.

## **5. CONCLUZII :**

### **Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Prin realizarea prevederilor P.U.D. se va imbogati imaginea urbanisica a strazii si va rezulta o incinta amenajata, in rand cu incintele invecinate. De fapt este o plombare a frontului existent prin mobilarea unui lot neconstruit.

Necesitatea implementarii proiectului vine din dorinta proprietarului de a utiliza un lot neconstruit ca si lot de locuinta.

Prin realizarea obiectivului propus nu rezulta noi locuri de munca, dar ajuta la fixarea fortei de munca locale.

### **Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.**

Realizarea obiectivelor propuse in P.U.D. presupune obtinerea avizelor favorabile ale organismelor interesate, conform legii, aprobarea P.U.D. de catre Consiliul Local al municipiului Sfantu Gheorghe.

Pasii urmasori pentru materializarea prevederilor se refera la urmatoarele etape obligatorii : consultarea populatiei cu privire la initierea si aprobarea PUD, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avizarea si aprobarea PUD.

### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

In conditiile date, proiectantul considera ca propunerea de rezolvare a planului urbanistic de detaliu raspunde in mod corespunzator solicitarilor si optiunilor beneficiarului.

Sef proiect

arh. FLOREA Stela

