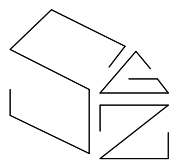


Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

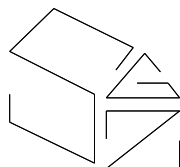
520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SERBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

Denumirea lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona Rezidentiala
Amplasament	Sfantu Gheorghe, judetul Covasna Zona Livada
Initiator	Hosszu Arpad si coproprietarii
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	54/2021
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant general:**Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela**520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com**Proiectant de specialitate:****BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SERBAN MONICA****520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA**

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL Zona rezidentiala
Amplasament	Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, zona Livada
Initiator	Hosszu Arpad si coproprietarii
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
proiect nr.	54/2021
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

Lista de semnaturiarh. Serban Monica.....
c.arh. Szaraz Stefania Gabriela.....

BORDEROU

PIESE SCRISE

- ☐ ☐ Fisa proiectului
- ☐ ☐ Borderou
- ☐ ☐ Memoriu general PUZ
- ☐ ☐ Regulament aferent P.U.Z.
- ☐ ☐ Fişa de reglementari
- ☐ ☐ Breviar de calcul apa – canal
- ☐ ☐ Carte de identitate beneficiar
- ☐ ☐ Extras carte funciara
- ☐ ☐ Certificat de urbanism

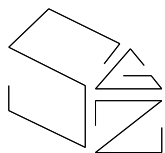
Avize solicitate prin Certificatul de urbanism:

- Aviz de oportunitate
- Agentia de Protectia a Mediului
- I.S.U Covasna
- taxa RUR
- informarea si consultarea populatiei
- ☐ Studiu geotehnic
- ☐ Plan de incadrare vizat OCPI si Ridicare topografica
- ☐ Anunt in ziar 1
- ☐ Anunt in ziar 2
- Anunt in ziar 3
- ☐ Anunt in ziar 4

PIESE DESENATE

Ridicare topo	sc. 1 : 1000
1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii	
2.1 Situatie existenta	sc. 1 : 1000
3.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie	sc. 1 : 1000
3.2 Reglementari urbanistice - proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
P.C. Reglementari urbanistice – echipare edilitara	sc. 1 : 1000

Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SERBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

MEMORIU

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona rezidentiala
Amplasament	Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, Zona Livada
Initiator	Hosszu Arpad si coproprietarii
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	54/2021
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reglementarii zonei Zona Rezidentiala alipita intravilanului reglementat al Municipiului Sfantu Gheorghe , la partea vistica a localitatii. Documentatia este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.305 din 03.09.2021 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe și în baza Avizului de Oportunitate nr 3 din 07.05.2021, piin care s-a solicitat elaborarea PUZ-ului pe o zona mai extinsa fata de cererea initiala a beneficiarului.

Terenul reprezinta mai multe loturi aflate in proprietatea unor persoane fizice, respectiv Hosszu Arpad, conform extras CF nr.39584 – de 6800 anexat. Si coproprietarii : Gyarfas Ludovi, Gyarfas Eva si Halasz Janos, Halasz Ildiko- CF 37867 de 8600 mp , Kuk Eva Erzsebet - CF 37814 de 4300 mp si Csakany Laszlo Jozsef CF 37866 de 4300 mp. Total 24000 mop.

Terenul e liber de constructii.

Proprietarii doresc sa delimiteze zona edificabila în scopul construirii unor locuinte individuale.

În acest scop se propune reglementarea zonei de o suprafața de 24000 mp, prin crearea unor strazi conform PUG Sf.Gheorghe aflat in faza de avizare si prin lotizarea terenului in parcele cu suprafete intre 400-1500 mp.

La baza analizei reglementării terenului au stat: solicitările beneficiarilor, situația juridică a terenului, caracteristicile terenului, posibilități de echipare tehnico-edilitare, criterii de funcționalitate și oportunitatea investiției propuse.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in extravilan/intravilan, intr-o zona cu functiunea dominanta de locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri, in imediata vecinatate a cartierului de locuinte Evergreen, zona livada.

- **REGIMUL JURIDIC:**

Terenul se află în extravilanul / intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, conform PUG aprobat. Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii. Se afla în zona de protecție a fermei de pasari, la 560 m de acesta.

- **REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuală a terenului: arabil și livada, iar destinatia conform PUG aprobat fiind de zona extravilan nereglementat.

Terenul are o suprafata totala de 24000 mp și e liber de constructii

- **REGIMUL TEHNIC:**

Conform PUG aprobat este în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Regulamentul General de Urbanism

- Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Sfântu Gheorghe

- Planul topografic al zonei a fost redactat de sing. Nagy Istvan în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.

- PUZ 436/2007-Lotizare cu livezi, SC Proiectare-Comert-Servicii-Ambient SRL

- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție”Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”zona Livezii, Sfântu Gheorghe” situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867-SC Impact Sanatate SRL-Iasi

Documentatia a fost intocmita în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completările ulterioare.

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației

- Legea drumurilor

- Codul Civil

- Reglementari tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic prin PUZ aprobat , iar terenul studiat este în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe,conform Documentatiei de urbanism nr 6/1995 faza PUG , aprobata prin HCL al Municipiului Sfântu Gheorghe nr 367/2018.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Planul topografic al zonei a fost redactat de Ing. Nagy Istvan- Cadastru-Geodezie_Cartografie, Sf.Gheorghe, județul Covasna, în baza comenzii emise de inițiatorul lucrării.

- Studiul Geotehnic preliminar intocmit de S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brasov, Romania.-inginer Geolog Craciun Ioan Petru

- Raport de Diagnostic Arheologic intruziv- Muzeul National Secuiesc.

- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție”Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”zona Livezii, Sfântu Gheorghe” situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867-SC Impact Sanatate SRL-Iasi

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC

DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform site-ului Primăriei MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, în zona respectivă sunt PUZ-uri aprobate conform <https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari-normative?p=1>

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism PUZ se afla în extravilanul/intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe în vestul localității, în zona Livezii, cartier de locuințe mici maxim, P+1 cu loturi de tip urban, în suprafața de 450-500 mp.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în partea de vest a municipiului Sfântu Gheorghe, la ieșire în direcția Valcele. Zona este delimitată la nord de strada Fermei, la vest de cartierul de locuințe Evergreen, zona livezii, la est și la sud teren livada în extravilan, cartierul Simeria Veche.

Zona este caracterizată printr-o morfologie a parcelarului care este alcătuită din parcele regulate, de dimensiuni medii și mici, aliniate la drumurile principale și parcele de dimensiuni mari, având forma neregulată, marea lor majoritate fără construcții în zona periferică. Posibilitatea de extindere a intravilanului se poate realiza în spatele curților existente.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Sfântu Gheorghe. În partea Vestică a localității, o suprafață de 24000 mp, aflată la sud de extravilan.

Cel mai apropiat punct al zonei studiate se afla la 506 m de Ferma de pasări nr.3

Vecinatati:

- nord: strada Jokai Mor
- vest: strada Nucului
- est: CF 239407, CF 33486, CF 37456 (teren arabil/livada)
- sud Goncz Emerenica

Terenul, cu forma poligonală, marginit de două drumuri va fi traversat de drumuri preluate din PUG aflat în faza de avizare. În cadrul zonei are așezare și orientare favorabilă, accesul auto și pietonal în incintă realizându-se dinspre laturile nordică și vestică.

Pe amplasament nu există construcții.

REGIMUL JURIDIC:

Imobile situate în Municipiul Sfântu Gheorghe, în partea vestică a localității, o suprafață de 24000 mp conform extraselor de carte funciara, astfel:

Hosszu Arpad, conform extras CF nr.39584 – de 6800-(livada extravilan) anexat. Și coproprietarii : Gyarfás Ludovik, Gyarfás Eva și Halász János, Halász Ildikó- CF 37867 de 8600 mp(arabil intravilan) , Kuk Eva Erzsébet - CF 37814 de 4300 mp(altele intravilan) și Csákány László József CF 37866 de 4300 mp (arabil intravilan) Total 24000 mp.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil și livada.

Suprafața totală a terenului S= 24000 mp și arabil și livada extravilan/intravilan nereglementat.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, fiind aproape de zonele preponderent ocupate de locuințe individuale.

Din punctul de vedere al poziției față de cadrul localității zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă, fiind o zona cu potențial ridicat.

Există în zona interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor microzone de locuit, turistice și de servicii, alte obiective. Apropierea de centrul Municipiului Sfantu Gheorghe, prețurile terenurilor, infrastructura care s-a dezvoltat în ultimii ani precum și oportunitățile pe care zona le oferă, fac ca acest areal să fie din ce în ce mai căutat. Se întrevede o dezvoltare în perspectiva apropiată și medie a zonei, bazată pe contribuția pe care municipiul este capabil să o aducă la dezvoltare, prin prisma fortei de muncă calificate, a resursei umane de mare valoare și a valențelor naturale speciale. La nivel edilitar zona este echipată astfel:

- **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul nu este racordat la rețea publică de alimentare cu energie electrică.

Linia electrică este în vecinătatea terenului studiat, pe strada Fermei și pe strada Nucului.

- **Alimentarea cu apă**

- Există rețea de apă pe strada Nucului, cu posibilitate de racordare.

- **Canalizarea menajeră**

- Există rețea de canalizare pe strada Jozsef Attila cu posibilitate de racordare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ , CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Realizarea studiului geotehnic s-a efectuat de către S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L, Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brașov, România, Ing. Geolog Craciun Ioan Petru

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în Municipiul Sfantu Gheorghe identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul în amplasamentul cercetat prezintă o suprafață cu o pantă ușoară din direcția SE-NV, la circa 543–pana la 553 m de la nivelul mării, cota fiind mai jos față de nivelul strazii Nucului și mai sus de strada Fermei.

2.3.2.3 Date privind zonarea seismică

Conform normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică D cu caracteristica $a_g=0,20$ și perioada de colț $T_c=0,70$ sec. Conform STAS 6054-77 Adîncimea de îngheț este 1,00 m

2.3.2.4. Date geologice

Așezat în curbura Carpaților, avînd o poziție centrală față de hotarele țării, situat între longitudine estică de $43^{\circ} 4'$ și $44^{\circ} 5'$ și latitudine $45^{\circ} 35'$ și $46^{\circ} 18'$ ale emisferei nordice, Județul Covasna se învecinează la est cu Județul Vrancea și Bacău, la sud-est cu Județul Buzău, la sud-vest și vest cu Județul Brașov, iar la nord cu Județul Harghita.

Din punct de vedere altimetric, teritoriul județului Covasna este cuprins între înălțimile absolute de 468 m (baza de eroziune a pârâului Baraolt la Augustin) și 1777 m (Vârful Lăcăuți din Munții Brețcului) și este străbătut de apele Oltului și ale Râului Negru, care scaldă și bazinul Târgu Secuiesc, mărginit de Munții Nemira și Munții Brețcului la est și Munții Întorsurii la sud, iar la vest de șirul Munților Bodoc

2.3.2.5. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic zonei

Gresiile mai friabile din constituția vârfurilor Șandru Mare (1640m), Nemira Mare (1649m) și Nemira (1627m) din lanțul muntos vestic al Nemirei au favorizat acțiunea agenților externi, determinînd eroziunea eoliană și formarea “ciupercilor”, în special în zona Șandru și Nemira Mică.

Întreaga catenă muntoasă, cu excepția Munților Buzăului, este constituită din rocile caracteristice flișului extern al Carpaților Orientali, reprezentate prin gresia de Siriu, stratele de Zagon, șisturile negre și gresia de Tarcău, mai la est.

În zona de mijloc a județului se înalță Munții Bodocului a căror parte centrală și nordică se situează la înălțimi de peste 1200 m. Ei sunt constituiți din gresii, microconglomerate și marne de vîrstă cretacică aparținînd zonei interne a flișului.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal,turba).

Perimetrul studiat se suprapune pe terasa superioara a raului Olt si se caracterizeaza ca fiind orizontal,deci nu sunt probleme din acest punct de vedere.

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării)- Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice si apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren avand calitati normale din punctul de vedere la care ne referim.

2.3.2.6. Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul unor sondaje geotehnice, executate pe amplasament.

Morfologic - terenul are suprafata relativ plana, stabila (neafectata de fenomene fizico-geologice active). Terenul are suprafata aproape orizontala . In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Litologic - succesiunea litostratigrafica traversata de forajul geotehnic executat, este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului):

FORAJ F1

0,00m – 0,40 m – sol vegetal;

0,40m – 2,50 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

FORAJ F2

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,50m – 3,60 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

Categoria geotehnica in care poate fi incadrat amplasamentul examinat reprezinta riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat functie de o serie de factori legati atat de teren, cat si de vecinatati.

Avand in vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**, punctajele fiind urmatoarele:

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0,20 g$	3
TOTAL	9 puncte	

2.3.2.7. Date hidrologice-hidrogeologice (nivelul apei subterane și caracterul acesteia)

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării)- Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice si apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren avand calitati normale din punctul de vedere la care ne referim

2.3.2.8.incadrarea obiectivului in "Zone de risc"

Cutremure de pământ (grade MSK)- VII

Inundații — slabe pe torenți

2.3.2.9. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafața niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbusiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament (argile) admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

La proiectarea fundațiilor se va ține seama de sensibilitatea la umezire a terenului prezent în amplasament.

Se recomandă următoarele :

Presiunea convențională de bază acceptabilă pentru stratul de fundare praf nisipos argilos (pentru $D_f = 2,00$ m și $B = 1,00$ m - conform STAS 3300/2-85) va fi de **200 kPa**-300 kPa (care se va corecta cu relația din anexa B, cap. B2 - STAS 3300/2-85 pentru alte adâncimi sau alte lățimi ale fundațiilor) :

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D \text{ (kPa)},$$

în care:

\bar{p}_{conv} - presiune convențională de bază (kPa)

C_B - corecția de lățime (kPa)

C_D - corecția de adâncime (kPa)

După natura și modul de comportare la săpătură, nisipurile prafoase/ nisipurile argiloase identificate în amplasament pot fi încadrate, conform normativ TS 1994,

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbusiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul are o accesibilitate bună, direct de pe strada Fermei, prin două cai de acces propuse de 9,00 m lățime profilului și una de 12 m din strada Nucului, preluate din PUG aflat în faza de avizare. Acestea vor asigura o fluență bună a traficului în zonă.

În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează pe strada Nucului și pe strada Fermei, lățime, care necesită largire.

Drumurile vor fi menținute pe traseul existent.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂ ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂ MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME .

Loturile nou create vor avea acces din drumurile nou propuse ce leagă strazile Nucului cu strada Fermei.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter de livadă și arabil . Pe o latură există împrejmuire specific rurală, din țărâși de lemn bătute în pământ cu sarmă ghimpată între ei și scânduri de lemn.

Bilant teritorial existent
conform extras de carte funciara nr 37814,37866,37867,39584 Sf.Gheorghe:

	Existent	
	mp	%
Livada in extravilan	6800	28,33
Arabil in intravilan	12900	53,75
Altele in intravilan	4300	17,92
Total	24000	100

POT= 0.00%, CUT= 0.00

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii in zonă sunt concentrate pe stradile principal din zona cartierului Simeria, la circa 1000 de m. Pe drumurile secundare sunt doar functiuni de locuire si functiuni complementare acesteia.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi amenajate fiind in prezent teren cu caracter arabil si livada.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 30 % spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe strada Nucului exista retea de alimentare cu apa si rețea de curent electric. Pe strada Jozsef Attila exista retea de canalizare.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care sustin dezvoltarea, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale. Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa. Pentru consultarea populatiei se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elabortorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultarii populației in cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al loturilor in vederea intocmirii planului urbanisticzonal. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geologic al terenului .

Concluzii ale studiului geotehnic:

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria “teren mijlociu” pentru săpăturile executate manual și în categ. a-II-a, în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate. Fundarea se va realiza în stratul de praf nisipos argilos la adâncimea minimă $D_f = 1,10\text{m}$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională **$P_{\text{conv}} = 200-300\text{ kPa}$** , respectându-se următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{\text{ef}} \leq P_{\text{conv}}$$

$$P'_{\text{ef max}} \leq 1,2 P_{\text{conv}}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{\text{ef}} \leq 1,2 P_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{\text{ef max}} \leq 1,4 P_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{\text{ef}} \leq 1,4 P_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{\text{ef max}} \leq 1,6 P_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00\text{m}$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în extravilan, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri. Pentru a fi construibil este necesară întocmirea unui PUZ cu rezolvarea căilor de acces și a lotizării.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere preservarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens titularul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială.

Construcțiile principale au fost orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, s-a avut în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est, și amplasarea construcțiilor în sistem peisaj, organic, pentru a artificializa cât mai puțin cadrul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona reglementată se va face de pe strada Nucului și strada Fermei, prin artere noi de circulație ce vor asigura accesul pe noile loturi, aflate în proprietatea investitorilor. Acesta sunt preluate din PUG-ul aflat în fază de avizare și se propun a fi modernizate și lărgite ca și geometrie și structură astfel încât să fie corespunzătoare normelor în vigoare. Vizitatorii și rezidenții vor avea asigurate posibilitățile de parcare autoturismelor în incintă. Se va asigura posibilitatea de acces și manevrare de întoarcere pentru autoutilitare de stins incendiul, salvări, autoutilitare, altele. Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

Astfel: 2 strazi de categoria IV pe direcția nord sud derivate perpendicular din str. Fermei, cu câte o bandă de circulație de 3,0 m pe ambele sensuri, trotuare de 1m pe ambele laturi și zonă verde de 0,5 m pe ambele laturi. 1 arteră paralelă cu strada Fermei și perpendiculară pe strada Nucului, cu câte o bandă de

circulație de 3,0 m pe ambele sensuri, trotuare de 1,20 m pe ambele laturi și zona verde de 0,80 m și rigola de scurgere de 0,60 m pe ambele laturi.

Drumurile vor fi menținute pe traseul existent.

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE

Realizarea accesului pe teren se va face din grija beneficiarului. Se vor realiza accese pietonale, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza accese carosabile .

Circulația către obiectivele propuse se va desfășura în exclusivitate cu mijloace de transport individuale. Accesul auto se va realiza până la obiectivele propuse, în incinta acestora vor fi amenajate parcaje.

Se va asigura accesul pentru autospeciale de intervenții în caz de incendiu.

Drumurile vor fi completate cu șanturi sau rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la rețeaua stradală existentă sau se vor dirija către zona verde.

Pe traseul auto se vor adapta reguli de circulație adecvate unei zone rezidențiale cu circulație mixtă:

- viteza de circulație redusă
- avantajarea pietonului în fața autovehiculului

Materialele propuse:

- suprafețe carosabile: macadam, asfalt.
- parcaje: pavaj, asfalt, etc.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Fiind vorba despre o locație rezidențială, circulația pietonală va trebui rezolvată local, atât în continuarea celei existente pe strazile Nucului și Fermei, cât și în incintă, de la locurile de parcare către obiectivele propuse. Aceasta se va desfășura pe drumurile cu circulație mixtă amenajate către obiectivele propuse.

Piste de bicicliști: nu este cazul. Se va asigura circulația liberă a persoanelor imobilizate în carucior

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone de locuit.

Construcțiile principale sunt cele de locuințe unifamiliale, independente, pe lot propriu. Clădirile vor avea regim maxim de înălțime P+1 cu sau fără subsol. Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent, pitoresc, compoziție care asigură o accesibilitate economică a tuturor obiectivelor, orientare corectă a spațiilor construite și libere în funcție de punctele cardinale, cadre naturale și imagini de perspectivă bogate.

Prin tema de proiectare stabilită de proprietarul terenului, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea accesului la loturi
- zona alocată construcțiilor
- rezolvarea echipării tehnico-edilitare

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general:

- Funcțiune principală:

Zona rezidențială

- Funcțiuni complementare:

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

-anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni

- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apa racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

- Funcțiuni admise cu condiții:

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

- Funcțiuni interzise

a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

b) alteledecatcele premise.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, înălțimea, echiparea și conformarea a clădirilor: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse. Loturile nou create vor cuprinse între 400 și 1500 mp cu posibilitate de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință și cu acces direct la stradă. Cu front minim de 12 m pentru o locuință individuală, 10 m pentru o locuință cuplată și 8 m pentru cele înșiruite.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

Construcțiile se vor retrage astfel, conform planșei de reglementări:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m fata de strada Fermei

LA VEST -3,50 m fata de strada Nucului

**LA SUD - 3,00 m fata de strada profil 1 nou propusa
2,50 m fata de strazile profil 2 nou propuse**

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE

-se va respecta CODUL CIVIL

LA EST -9,50 m fata de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m fata de limitele posterioare ale parcelelor catre EST si VEST

2 m fata de limitele posterioare ale parcelelor catre NORD SI SUD

În cazul dezmembrărilor ulterioare ale parcelelor se va respecta:

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragere fata de limitele laterale : se va respecta Codul Civil

-retragere fata de limita posterioară : 0,60 m

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulația și asigurarea acceselor obligatorii

Acces carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonal și carosabil, potrivit importanței și destinației construcției.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echipare tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea acordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- până la realizarea rețelelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile și puturi forate.
- se pot utiliza soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimi maxime:

Construcții principale: H maxim la cornișă 6 m

Anexe: H maxim la cornișă 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru construcțiile principale

P pentru anexe

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatră și tencuie la soclu, tencuie la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pași, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gamele culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperisuri terasate.

Panta acoperișului va fi maxim 45° sau acoperis terasat.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare, cărămidă, maron deschis, țigla metalică mată sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalarea și instalarea tehnologică

- se vor poziționa cât mai discret

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Parcarea se asigură în incintă proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafetele vor fi întretinute prin cosire.

Amenajarea spatiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbuști ornamental, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuișiporți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal) . De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime.

3.5.2. Bilanțul teritorial

Bilanț teritorial comparativ conform extraselor de carte funciara:

37814, 39584,37866,37867

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Livada în extravilan	6800	28,33	0	0
Arabil în intravilan	12900	53,75	0	0
Altele în intravilan	4300	17,92	0	0
Drum acces	0	0,00	3085	12,85
Spatiu verde			725	3,02
Zona REZIDENTIALA	0	0,00	20190	84,13
Total	24000	100	24000	100

Bilanț teritorial suprafața reglementată:

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafața (mp)	%
	ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
	construcții propuse-maxim	7066	35
	spațiu verde -minim	6058	30
	circulații auto și pietonale propuse-estimativ	7066	35
	TOTAL suprafața reglementată	20190	100

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Zona rezidentiala

Indici urbanistici:

P.O.T. =max.35 %

C.U.T.= max.1,05

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1 Asigurarea cu apa

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată. Pe strada Nucului există rețea de alimentare cu apă. Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

3.6.2. Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare centralizate de pe strada Jokai Mor, până la realizarea extinderii rețelei se pot folosi fose septice vidanjabile impermeabile individuale.

3.6.3. Canalizarea pluviala

- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și santuri și evacuate la rigola stradală a drumului de acces la teren.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

3.6.5. Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe strada Nucului și strada Fermei cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate, în urma studiului de coexistență solicitat de SC Electrica SA.

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale doar pe strada Jozsf Attila..

3.6.8. Gospodaria comunala

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hârtie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusă nu este un factor de poluare. Nu există factori de poluare în zonă.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din suprafața totală.

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu: apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Nu se pune problema emanațiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu implementeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

Teritoriul de referință al P.U.Z. -ului, nu se află în zonă inundabilă. Conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, terenul cercetat în suprafața de 24000 mp nu se află în zonă inundabilă, având cotele și curbele de nivel începând de la 542, crescând până la cota de 550 m, panta terenului natural fiind de 1%.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului. Funcțiunile propuse nu sunt poluante. Pentru asigurarea stabilității terenului loturilor studiate va fi parțial plantat cu arbori și arbuști cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren. Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor

necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic. Datorită existenței Fermei de Pasări nr 3 și situării amplasamentului în aria de protecție de sub 1000 de metri, s-au prevăzut în raportul de evaluare întocmit de Dr. Chirila Ioan, SC IMPACT SANATATE SRL următoarele:

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv, prin analiza potențialilor factori de risc din mediu și evaluarea impactului asupra determinantilor sănătății populației.

În evaluarea impactului asupra sănătății pentru obiectivul studiat s-a determinat un total de 9 efecte cu impact negativ și unul cu impact pozitiv în perioada de construire / amenajare, aferente fazei de funcționare 8 efecte cu impact pozitiv și 2 efecte cu impact negativ, speculativ.

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări” (Cap. VI).

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Conform documentației și a planului de situație, vecinătățile obiectivului de investiție luat în studiu sunt următoarele:

- *La NORD: Strada Fermei la limita amplasamentului; zonă de locuințe private la distanța de cca. 38.65 m de limita amplasamentului;*
- *La EST: teren agricol – livadă la limita amplasamentului; zonă de locuințe private la distanța de cca. 186.53 m de limita amplasamentului;*
- *La SUD – EST: locuință privată Goncz Emerenica la distanța de cca. 109 m de limita amplasamentului;*
- *La SUD: teren agricol – livadă la limita amplasamentului; locuință privată la distanța de cca. 208 m de limita amplasamentului; drum la distanța de cca. 255.42 m de limita amplasamentului;*
- *La VEST: drum intravilan – Strada Nucului la limita amplasamentului; zonă de locuințe private peste drumul intravilan - strada Nucului la distanța de cca. 12.26 m de limita amplasamentului. Cele mai apropiate locuințe se află pe latura de vest peste drumul intravilan – Strada Nucului, la cca. 12.26 m de limita amplasamentului.*

În vecinătate, la o distanță de aproximativ 505.80 m, pe direcția sud – vest, se află o fermă de păsări – SC AVICOD S.A. – Ferma nr. 3 punct de lucru Sfântu Gheorghe, care determină o zonă de protecție sanitară care afectează și terenul studiat.

În condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul referat aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară;

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile din vecinătatea amplasamentului nu vor influența semnificativ calitatea mediului pe amplasamentul studiat și activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă.

Considerăm ca obiectivul de investiție ”Elaborare PUZ „ZONĂ REZIDENTIALĂ” zona Livezii, Sfântu Gheorghe” situat în sat. Sfântu Gheorghe, str. Extravilan – Zona Livezii, jud. Covasna, CF 37814, CF 39584, CF 37866, CF 37867, poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și

administrativ in zona, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Coabitarea amiabilă a obiectivului și fermelor, cu minimizarea impactului asupra mediului și sănătății populației rezidente. Această alternativă este posibilă pe de o parte prin optimizarea și rentabilizarea activității productive de la nivelul fermelor și adoptarea unor măsuri de reducere a riscului asupra mediului și implicit asupra sănătății populației și pe de altă parte, prin acceptarea condițiilor impuse și asumarea eventualului disconfort (care ar putea apărea în anumite condiții meteorologice) de către populația aflată în zona învecinată obiectivului. Conform datelor prezentate în calculele de dispersie, se estimează că în condițiile respectării BAT, activitatea desfășurată la nivelul fermei din vecinătate, nu va genera substanțe periculoase la niveluri care pot determina riscuri semnificative asupra stării de sănătate a populației. Factorii de disconfort sunt indicatori subiectivi și nu se pot cuantifica într-o formă matematică care să permită o evaluare de risc.

Această alternativă ar permite păstrarea activității din zonă, existența locurilor de munca pentru populația din zona și o contribuție financiară la taxele și impozitele locale.

Dezavantajul acestei alternative este dat de potențialul disconfort, datorat în special mirosurilor produse de activitatea zootehnică, în anumite condiții climatice defavorabile.

Acest aspect dat de vecinătatea fermei de păsări va trebui asumat de către populația rezidentă care va fi înștiințată de faptul că terenul se află în aria învecinată a fermei avicole care poate deveni o sursă de disconfort și acest lucru va fi menționat în contractele de vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară. De asemenea, locuitorii vor respecta condițiile impuse de managementul fermei pentru prevenirea epizootiilor, pentru a nu periclita (de ex. nu vor crește păsări de curte decât în condițiile și cu aprobarea medicului veterinar al fermei). În cazul sesizărilor din partea populației învecinate, calitatea aerului va fi verificată practic prin măsurători de emisii / imisii aer în perioada de funcționare a obiectivului, pe direcția predominantă a vântului, în timpul verii și în apropierea locuințelor din vecinătate, conform unui program de monitorizare stabilit împreună cu DSP/ APM Covasna, prin analize efectuate de către un laborator acreditat, pentru principalii poluanți din aer (în special amoniac și pulberi), inclusiv pentru verificarea impactului cumulativ. Depășirea valorilor prevăzute în normele sanitare va conduce la aplicarea de măsuri tehnice, organizatorice și/sau limitarea activității poluatoare, cu respectarea aspectelor prevăzute în autorizația de mediu.

În procedura de autorizare a altor construcții în zona învecinată obiectivului, DSP județean va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv, având în vedere activitatea și teritoriile protejate existente din vecinătate.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- circulații carosabile, pietonale
- rețele tehnico edilitare

3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată. Drumurile de acces sunt private, strada Nucului și str Fermei sunt publice, în administrarea primăriei locale. Se propune ca terenurile aferente drumurilor de acces să treacă în domeniul public.

3.8.3. Circulația terenurilor

Incinta va rămâne în proprietate privată. Terenurile aferente drumurilor de acces se propun să treacă în domeniul public.

Suprafața de 24000 mp va fi reglementată.

4. Obiective de utilitate publica

În dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și caile interioare. Pentru eventuale lucrări rutiere, respectiv

largirea profilului transversal, se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradala.

Terenul studiat are o suprafata de 24000 mp, se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice. Forma de proprietate asupra terenului se modifică, circulația terenului fiind din privat in public, in ceea ce priveste arterele de circulatie, respectandu-se despagubirile conform legilor in vigoare.

Costurile legate de implementarea investitiei

Toate costurile referitoare la implementarea investitiei, inclusiv extinderile de retele de utilitati și bransamentele la retele existente vor fi suportate de către beneficiarii investitiei.

Prezentarea consecintelor economice si sociale :

Fiind o zona rezidentiala ea nu va aduce cu sine crearea în mod direct de noi locuri de munca doar indirect, pe perioada constructiilor, implicit va contribui la creșterea nivelului de trai din sat.

5. Concluzii- masuri in continuare.

Prin lucrarea de fata se propune reglementarea zonei, respectiv:

- se prevede accesul auto in incinta
- se stabilesc functiunile permise in incinta zonei studiate
- se stabileste regimul de inaltime si tipul materialelor de constructii admise pentru construcții
- se stabilesc valorile maxime admise pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- se indica masurile de protectie a mediului, siguranta contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii, autorizarii si executiei investitiilor din zona .
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unor ,proiecte care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei.
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse , introducerea in intravilan a terenurilor agricole din extravilan pe baza PUZ-ului de fata.

Masuri in continuare:

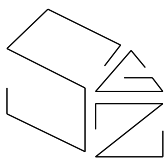
- la emiterea certificatului de urbanism și a autorizatiei de construire se vor respecta prevederile acestui proiect și reglementarile din regulamentul de urbanism aferent .
- se vor realiza proiectul tehnic și documentatia pentru obtinerea a autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse cu respectarea reglementarilor prevazute în planul urbanistic zonal și regulamentul aferent al acestuia .
- constructiile vor fi realizate pe baza autorizatiei de construcție
- restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă.

arh. Serban Monica

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SERBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZZONĂ REZIDENTIALA

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

În activitatea de construire în zona se va ține cont de următoarele:

- respectarea indicatorilor și indicilor valorici și cantitativi prevăzuți în P.U.Z.

Aspecte compozitionale și functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei. Pentru a realiza o organizare spațială și funcțională optimă a zonei se impune luarea unor măsuri de promovare a următoarelor lucrări și operațiuni urbanistice :

- respectarea amplasamentelor prevăzute în P.U.Z.;
- organizarea spațiilor construite în așa fel încât să se armonizeze cu cele din zona și vecinătate și să îmbunătățească aspectul mediului natural și construit din zona;
- Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z. Executia căilor de acces și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,

Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe,

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiului Sfântu Gheorghe,

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare a regulamentului

După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală: actul de autoritate privește atât regimul tehnico-recomandărilor speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

4. Caracterul zonei

Prezentul PUZ include loturile identificate prin C.F. nr. 39584, 37867, 37814, 37866 MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, conform planșelor din PUZ.

Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale locuirea, cu funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul afectat de proiect se găsește în zona de protecție a unui sit arheologic, s-a impus efectuarea unui studiu de diagnostic cu scopul de a obține informații concrete asupra potențialului arheologic al acestui teritoriu. Diagnosticul arheologic a fost efectuat de către arheologii Muzeului Național Secuiesc din Sfântu Gheorghe, Mátyás Bajusz (arheolog specialist, responsabil științific) și Sándor-József Sztáncsu (arheolog expert, membru colectiv), pe baza autorizației cu nr. 46/08.03.2022, în perioada 17.03–18.03.2022. În zona de terasă înaltă, situată la marginea vestică a orașului Sfântu Gheorghe, delimitată la est de un drum local, la vest de str. Nucului și la nord de str. Fermei, se găsește un sit arheologic cu urme de locuire din epoca fierului, cunoscut sub denumirea de "Așezare ahalstattiană de la Sfântu Gheorghe-Cartier Simeria" (cod RAN 63401.06). În anul 1987, cu ocazia unor lucrări de consolidare la baza unei adintre stâlpii de înaltă tensiune din zona livezii, au ajuns la suprafață fragmente ceramice atribuite culturii Gáva-Holihady, din prima vârstă a fierului. În anul 1998 A. László a efectuat un sondaj de verificare pe teritoriul livezii, dar nu a reușit să identifice urme de locuire. Cu ocazia periegezelor efectuate în această zonă s-au descoperit doar câteva fragmente ceramice răzlețe, la marginea estică a livezii. Un alt sit arheologic din această regiune a fost descoperit în anul 2011 de arheologii Muzeului Național Secuiesc (Zs. L. Bördi, L. L. Méder și S. J. Sztáncsu) cu ocazia unor periegeze efectuate la poalele muntelui Pacé, la o distanță de doar 200 m față de terenul studiat în momentul de față. În acel loc, denumit Pacé-alja/Büdöskút (Sub Pacé/Fântâna Pucioasă) au ieșit la iveală cioburi din epoca bronzului (cultura Wietenberg) și prima vârstă a fierului (cultura Gáva-Holihady). De pe terenul afectat de proiect nu au fost semnalate, până în momentul de față, vestigii arheologice, dar din cauza apropierei celor două situri arheologice a fost indicată efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv. Diagnosticul arheologic intruziv a fost realizat în condițiile necesităților impuse de către proiectul descris în partea introductivă a raportului. Cu ocazia evaluării s-au efectuat periegeze arheologice și au fost săpate un număr de cinci sondaje arheologice, cu o suprafață totală de 24,3 mp. Cu excepția unei singure secțiuni (S-2) în toate sondajele cercetate s-au descoperit vestigii arheologice, respectiv într-una dintre secțiuni au ieșit la iveală și resturile unor gropi adâncite în solul steril. Materialul arheologic descoperit este foarte sărăcăcios, ea constând mai ales dintr-un număr relativ redus de fragmente ceramice atipice (modelate cu mâna, degresate cu nisip și pietriș mărunț, arse la culoare cărămizie, brună sau neagră), databile în general în preistorie, fără posibilitatea reconstituirii unor forme și precizării apartenenței culturale (vezi fig. 18). S-au descoperit și mai multe fragmente de chirpici. Majoritatea materialului provine din cele două complexe și în mai mică măsură din stratul de cultură compact, de culoare brun-închisă/neagră, prezent pe toată suprafața cercetată. Existența acestor vestigii arată că terenul cercetat se află probabil la marginea unei stațiuni preistorice. Considerăm că zona cercetată se găsește în raza vreuneia dintre siturile arheologice menționate la începutul acestui raport.

Dimensiunile relativ mici ale

terenului studiat și caracterul atipic al materialelor descoperite nu îngăduie stabilirea, în mod mai concret, al întinderii acestei (sau acestor) așezări.

Pe baza evaluării efectuate propunem următoarele:

- 1) Propunem acordarea autorizației pentru elaborarea proiectului „Plan Urbanistic Zonal – Zona Rezidențială” (nr. proiect 03/2020), pentru schimbarea statutului administrativ al terenului respectiv, din extravilan în intravilan, întrucât acest proces nu prevede intervenții asupra solului.
- 2) În cazul unor alte lucrări din viitor, care prevăd intervenții asupra solului din această zonă (construcții de locuințe și anexe, canalizare etc.), propunem ca autorizația de construcție să fie acordată doar în urma descărcării terenului de sub sarcină arheologică, pe amprenta acestor construcții.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acesteia.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

- Funcțiune principală:

Zona rezidențială

- Funcțiuni complementare:

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zone rezidențiale.

-anexe, garaje, depozite de mică dimensiune

-zone verzi amenajate,

-spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

-spații plantate

-pergole, foisoare

-piscine

-rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora.

b) Asigurare prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:

alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, aparacord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

- Funcțiuni admise cu condiții:

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

- Funcțiuni interzise

a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

b) altele decât cele premise.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexe lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse.

Loturile nou create vor cuprinde între 400 și 1500 mp cu posibilitate de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință cu acces direct la stradă. Cu front minim de 12 m pentru o locuință individuală, 10 m pentru o locuință cuplată și 8 m pentru cele în siruite.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

Construcțiile se vor retrage astfel, conform planșei de reglementări:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m față de strada Fermei

LA VEST -3,50 m față de strada Nucului

LA SUD - 3,00 m față de strada profil 1 nou propusă

2,50 m față de strada profil 2 nou propusă

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE

-se va respecta CODUL CIVIL

LA EST -9,50 m față de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m fata de limitele posterioare ale parcelelor catre EST si VEST

2 m fata de limitele posterioare ale parcelelor catre NORD SI SUD

In cazul dezmembrarilor ulterioare ale parcelelor se va respecta:

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragere fata de limitele laterale : se va respecta Codul Civil

- retragere fata de limita posterioara : 0,60 m

Înălțimi maxime:

Constructii principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Constructii principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru construcțiile principale

P pentru anexe

Prevederi cu privire la echipare tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea acordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice existente în zona;

- se pot utiliza soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ.

Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperisuri terasă.

Panta acoperișului va fi maxim 45° sau acoperis terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare, cărămidă, maron deschis, țigla metalică mată sau șindrila. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă

- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice - se vor poziționa cât mai discret

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Acces carosabil

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonal sigur și carosabil, potrivit importanței și destinației construcției.

Acces pietonal

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea acordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice aflate în zonă;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apei meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.
- se pot utiliza soluții alternative de energie.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public.

Dimensiunile spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru asigurarea selectivă a deșeurilor

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Parcarea se asigură în incintă proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbusti ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prinosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbusti ornamentali, fructiferi, florispecifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Conform propunerii studiului de impact asupra sanatații, la partea sudică a limitei amplasamentului, în direcția Fermei de Pasari, pe o lungime de circa 208m, se va prevedea o perdea verde de protecție, compusă din două zone astfel:

Zona 1 : un rand de arbori amplasați la o distanță de 2 m unul de altul, fasie de 0,80 m din specii par, prun, cires, visin, alun, corn, salcam, tei, artar, ce vor fi toaletați la înălțimi de maxim 5 m.

Zona 2 : arbusti în completarea zonei 1, pe mai mult de 2 rânduri, pe o lățime de 3,00 m, ce pot fi întrerupte pentru crearea accesului carosabil și pietonal în curte, alăturate din specii precum: coacăz negru, roșu, alb, agris, zmeur, mur, de gradina, soc, catina, trandafiri, maces, scoruș negru, sau alte plante ornamentale, cu înălțimi până la 3,00 m.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuită continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile prestradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal). De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT max = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

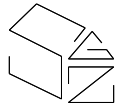
- CUT max = 1,05

Intocmit:

arh. Serban Monica

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

Proiectant general:

	Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela
	520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SERBAN MONICA
520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

FISA DE REGLEMENTARI

Funcțiune principală propusă

Zona rezidențială

Funcțiuni complementare admise

Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității(fosa septica vidanjabila pana la realizarea extinderii rețelei de canalizare) , conform propunerilor și avizelor

- surse alternative de energie,

Funcțiuni admise cu condiții:

- sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 100 mp amprenta la sol.

Funcțiuni interzise

- a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu
- b) alteledecatcele premise.

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent.

Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile se vor retrage astfel, conform planșei de reglementari:

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII LA STRADA

LA NORD -3,00 m față de strada Fermei

LA VEST -3,50 m față de strada Nucului

LA SUD - 3,00 m față de strada profil 1 nou propusă

2,50 m față de strazile profil 2 nou propuse

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

se va respecta zona edificabilă marcată pe planșa de reglementari

LA EST -9,50 m față de teren arabil

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

5 m față de limitele posterioare ale parcelelor către EST și VEST

2 m față de limitele posterioare ale parcelelor către NORD SI SUD

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesecarosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonal și carosabil, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesepietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea acordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- până la realizarea rețelelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile și puturi forate.
- se pot utiliza soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri speciale amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru asigurarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea cu apă

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată. Pe strada Nucului există rețea de alimentare cu apă

Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare centralizate de pe strada Jozsef Attila, până la realizarea extinderii rețelei se pot folosi fose septice vidanjabile impermeabile individuale

Canalizarea pluvială

- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și santuri și evacuate la rigola strădală a drumului de acces la teren.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola strădală a drumului de acces la teren.

Încalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe strada Nucului și strada Fermei cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate, în urma studiului de coexistență solicitat de SC Electrica SA.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale doar pe strada Jozsef Attila.

Gospodaria comunală

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hâtrie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza decatre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime deinvestitor sau de beneficiar.

Inaltimea constructiilor

Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P+1, cu sau fără subsol pentru constructiile principale.

P pentru anexe

Inaltimi maxime

Constructii principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Constructii principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1, 05

Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maximde ocupare de pentru zona respectiva.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Cladirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafete edificabile stabilite de PUZ.

Cladirile se vor realiza luând în calcul conditiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra si tencuieli la soclu, tencuieli la fatade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau acoperisuri terasa.

Panta acoperișului va fi maxim 45⁰ sau acoperis terasa.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare , cărămiziu, maron deschis, tigla metalica mata sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă. Se recomanda:

- orientarea optima din punctul de vedere al radiatiilor solare atât pe timp de vara cât si pe timp de iarna
 - termoizolare sporita.
- Instalatii si instalatii tehnologice
- se vor poziționa cât mai discret

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentalți cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentalți, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Conform propunerii studiului de impact asupra sanatații, la partea sudică a limitei amplasamentului, în direcția Fermei de Pasari, pe o lungime de circa 208m, se va prevedea o perdea verde de protecție, compusa din doua zone astfel:

Zona 1 : un rand de arbori amplasati la o distanta de 2 m unul de altul, fasie de 0,80 m din specii par, prun, cires, visin, alun, corn, salcam, tei, artar, cevor fi toaletati la inalțimi de maxim 5 m.

Zona 2 : arbuști în completarea zonei 1, pe mai mult de 3,00 m, ce pot fi întrerupte pentru crearea accesului carosabil și pietonal în curte, alcatuiti din specii precum: coacăz negru, rosu, alb, agriș, zmeur, mur, de gradina, soc, catina, trandafiri, maces, scoruș negru, sau alte plante ornamentale, cu înalțimi până la 3,00 m.

Împrejurimi și porți de acces

Împrejurimile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejurimile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejurimile prestradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal). De asemenea, împrejurimile pot fi completate din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn.

Împrejurimile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejurimilor nu va depăși 2,20 m înălțime

Intocmit:

arh. Serban Monica

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela