



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	“MODIFICARE PARTIALA PUZ LUNCA OLTULUI SUD-EST, UTR 1/A”- Sfantu Gheorghe
Amplasament	Municipiul Sfantu Gheorghe, Str. Tigaretei / Birtalan Akos/ Lorincz Csaba/ Domokos Geza – judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	S.C.”GAS SYSTEMS COMPANY” S.R.L.
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborarii	iulie 2021 – iulie 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii “MODIFICARE PARTIALA PUZ LUNCA OLTULUI SUD-EST, UTR 1/A”- Sfantu Gheorghe este modificarea partiala a documentatiei urbanistice aprobate, in cursul anului 2011, "PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD – EST" - municipiul Sfantu Gheorghe, zona sud-est, Str. Tigaretei / Birtalan Akos/ Lorincz Csaba/ Domokos Geza, consta in modificarea partiala a reglementarilor urbanistice pentru zona studiata.

Zona studiata , in documentatia urbanistic intocmita si aprobata in anul 2011, in conformitate cu prevederile “Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. ”URBANPROIECT”– Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in vecinatatea strazilor Tigaretei / Birtalan Akos / Lorincz Csaba/ Domokos Geza



Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal MODIFICATOR a unei Unitati teritoriale de referinta UTR 1/A, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- Reglementarea intr-o viziune adaptata pietii imobiliare a acestei perioade, cu respectarea unor conditii de viabilitate armonioasa, urbanistic si architectural, functionalitate, deservire cu dotari si servicii a locuitorilor zonei reanalizate si a zonelor de vecinatate, cu alei de circulatie adecuate gradului de motorizare actual, cu spatii verzi prietenoase.
- Schimbarea destinatiei, respectiv a categoriei de folosinta a terenului , din teren agricol in categoria "curti constructii"
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatii Teritoriale de Referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile propuse in zona.

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna" , elaborat de URBANPROIECT Bucuresti , in anul 1995
- " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- "PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD – EST" - municipiul Sfantu Gheorghe
- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari



- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catrusa etc.)
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla situata in partea de sud – est a Municipiului Sfântu Gheorghe, in zona luncii Raului Olt, delimitate de Str. Grigore Balan , Str. Birtalan Akos, Str. Domokos Geza si Str. Lorincz Csaba.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie". Zona se afla la altitudinea medie de 518-520 m, deasupra nivelului Marii Negre. Terenul studiat in prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla Bazinul Hidrografic al Raului Olt, pe cursul Raului Olt, la cca. 100,00 m de acesta.

Pozitionarea terenului pe orizontala si verticala fata de Raul Olt este:

- albia Raului Olt este la cota de +515,00m.
- in aceasta zona a Raului Olt au fost facute lucrari de indiguire, respectiv de protectie a vecinatatilor, in partea de est a terenului fiind digul Raului Olt ce are o cota de +523,00m deasupra nivelului Marii Negre.
- cota terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla la cca +518,00m - +520,00m, adica cu +3,00m - +5,00m deasupra cotei albiei Raului Olt, iar fata de digul de protectie la +5,00m - +3,00m.
- avand in vedere datele statistice existente privind cresterea nivelului apelor Raului Olt, consideram ca prin diferenta de +3,00m - +5,00m, dintre terenul studiat si albia Raului Olt si prezenta digului de protectie, nu exista riscuri deosebite pentru viitoarele constructii ce vor fi amplasate pe terenul studiat.



2.2.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia sud. Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune. Din punct de vedere geologic, depresiunea este umpluta cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si straturi de carbune peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala.

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona "C".

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este delimitata si deservita de strazile Str. Grigore Balan , Str. Birtalan Akos, Str. Domokos Geza si Str. Lorincz Csaba.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal cuprinde terenuri libere de constructii.

In vecinatatea zonei, exista constructii de locuit, constructii cu destinatie de prestari de servicii, comert si Jandarmeria Gheorghe Doja.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa rece

In apropierea zonei studiate exista retea de alimentare cu apa rece si anume:

- retea publica de aductiune apa potabila azbo cu diametrul de 400mm, intangibila
- retea publica de distributie apa potabila din PE cu diametrul de 160mm

2.2.5.2. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si anume:

- retea publica de canalizare menajera din beton cu diametrul de 1000mm

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala si anume:

- retea publica de canalizare pluviala din beton cu diametrul de 2000mm, 1500mm



2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan (conducta de joasa presiune Distrigaz OL D=10", conducta Transgaz D=16")

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele :

- In conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. si prin Certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata dezvoltarilor inerente ale municipiului, prin crearea unor zone functionale de locuinte, prestari servicii, comert, spatii verzi si agrement.
- Terenurile sunt neconstruite, propunerile din prezenta documentatie au tinut cont de limitele de proprietati, fara a avea si vicisitudinea existentei unor cladiri prost amplasate
- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate.
- Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice, modul de delimitare a terenurilor fiind rezultanta aplicarii de catre administratia locala a Legii fondului funciar nr.18/1991. Analiza modului de delimitare a parcelelor in marea lor majoritate a demonstrat ca loturile atribuite sunt posibil a fi parcelate fara a se crea probleme deosebite in redistribuirea proprietatilor, ele avand latimi corespunzatoare.
- Intersectiile intre drumurile existente sunt neamenajate sau in curs de amenajare.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu initiatorii lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea reactualizarii Planului Urbanistic Zonal intocmit si aprobat in anii 2011, datorita faptului ca suprafata de teren analizata este situata intr-o zona de terenuri proprietate privata a unor juridice, care intentioneaza sa construiasca, asigurand o solutie urbanistica corecta, actualizata ca indicatori urbanistici, respectiv retea de circulatii.



In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante “reper” de dezvoltare a zonei:

- Este necesara scoaterea din circuitul agricol a terenului in cauza
- Se va crea si restudia posibilitatea unei retele de circulatie fluanta, alcatuita din strazi colectoare si respectiv strazi de deservire locala, avand latimi minime normate, astfel incat sa se asigure circulatia autovehiculelor si a pietonilor corect, fara a se afecta insa decat ca “minim necesar” terenurile aflate in proprietatea privata din zona.
- Se vor crea subzone functionale de locuinte colective, si alte dotari ale zonei rezidentiale (comert, servicii), spatii verzi si agrement.
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient
- Se vor asigura locuri de parcare (pentru locuitori si vizitatori) , dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei



3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Elementele de tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.2.7 din prezenta documentatie
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ- ului modificador
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Reteaua majora de circulatie se structureaza pe circulatii majore si respectiv strazi de tip alei carosabile. Toate prospectele de strazi sunt prevazute cu fasii de zona verde, pe care sa se planteze plantatie de aliniament.



Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele temei de proiectare, se propune realizarea reactualizarea zonei functionale UTR1/A' :

ZONA FUNCTIONALA PREPONDERANT REZIDENTIALA (LOCUINTE CU DOTARI AFERENTE)

(notata pe plansa de reglementari cu "LD") cuprinzand :

- **subzone functionale de cca. 5.000mp - 6.000 mp construibile** pentru realizarea de locuinte colective cu dotari aferente.
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul subzonelor functionale
- **retele tehnico-edilitare aferente**

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tanand cont de:

- determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate,
- prevederile Planului Urbanistic General si de proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&k" S.R.L. privind reseaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe
- modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar,
- constructiile existente in zona (afectare minima posibila a cladirilor existente).

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea se realizarea strazilor in localitatile urbane



Zona nou sistematizată cuprinde 2 tipuri principale de străzi, respectiv alei carosabile:

- străzi de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulație
- străzi de categoria a II-a, cu 4 benzi de circulație

Strazile propuse vor avea următoarele profile transversale:

- strada de categoria a III-a, profil C1-C1 : latime transversală totală 13,0m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 7,0m, zonă verde de o parte și de cealaltă a carosabilului de 1,5m latime, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal, trotuare pe ambele părți ale arterei având 1,5m latime. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil C2-C2: latime transversală totală 13,0m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 7,0m, zonă verde de o parte și de cealaltă a carosabilului de 1,5m latime, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal, trotuare pe ambele părți ale arterei având 1,5m latime. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil B2-B2 : latime transversală totală 10,00 m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 6,00 m, de o parte și de cealaltă a carosabilului zonă verde este de 1,0 m latime, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal și trotuare pe ambele părți ale arterei având 1,00 m latime. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil A6-A6 : latime transversală totală 11,00 m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 6,00 m, de o parte a carosabilului zonă verde este de 1,00 m latime, respectiv 3,00 în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal și trotuar pe o parte a aleii carosabile, de 1,00 m latime. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil A5-A5 : latime transversală totală 8,00 m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 6,00 m, de o parte a carosabilului zonă verde este de 1,0 m latime, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal și trotuar pe o parte de 1,00m latime. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil A4'-A4' : latime transversală totală 9,50 m, cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu latime totală de 6,00 m, de o parte a carosabilului zonă verde este de 1,0 m latime, respectiv 0,50 m, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat strădal și trotuare de o parte și de alta de 1,00 m. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.



3.3.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului PUZ si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan , deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala .

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acesteia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,50m.

3.4. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal modificator cuprunde o singura Unitate teritoriala de referinta :

- Zona functionala preponderant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)

3.5. Regim juridic, circulatia terenurilor

Teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal este de 20.500,00 mp, zona reglementata insa, pentru a se analiza impactul intr-un context mai larg, este de 62.600,00 mp.

3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a zonei este maxim S+P+3 + 2ER sau M pentru functiunile ce cuprind locuinte colective, comert, prestari servicii.

3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compositionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil



Regimul de aliniere stabilit prin **“limita zonei de construire” (limita edificabilului)** **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”
ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT existent = 2,0 si procentul de ocupare al terenului

POT existent = 50 %, indici globali la nivel de PUZ.

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”
ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT propus = 2,4 si procentul de ocupare al terenului

POT existent = 40 %, indici globali la nivel de PUZ.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.



Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	Situatia existenta mp		Situatia propusa mp	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	62.600,00	-	62.600,00	-
Suprafata de teren reglementata prin PUZ	20.500,00	-	20.500,00	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera publice	-	-	104,50	-
Suprafata zona functionala locuinte colective, comert si prestari servicii	20.500,00	100 %	-	-
Suprafata zona preponderent rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)	-	-	20.395,00	100 %
Suprafata cai de comunicatie rutiera private deschise curculatiei publice, alei interioare, platforme	6.150,00	30 %	8.158,20	40 %
Suprafata minima de spatii verzi	4.100,00	20 %	4.079,10	20 %
Suprafata construita maxima	10.250,00	50 %	8.158,20	40 %
Suprafata desfasurata maxima	41.000,00	-	48.949,20	-
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	50 %	-	40 %
Coeficient de utilizare a terenului -CUT maxim	2,0		2,4	
Regim de inaltime - maxim	P+3		S+P+3+2ER sau M	

3.9. Echiparea tehnico-edilitara

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt proiectate pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe. Retelele tehnico- edilitare pe strazile de categoria a III-a, se vor amplasa in principal in zona de spatiu verde adiacenta aleii carosabile proiectate.

Pentru asigurarea unei functionalitati corecte a loturilor construibile propuse, pentru a se elimina eventualele servituti de amplasare care rezida din existenta unor retele de instalatii pe amplasament sunt necesare lucrari de deviere a unor trasee existente, situatia existenta si propusa fiind exemplificata in plansa I-03 "Retele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".



3.9.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la rețeaua publică de distribuție apă rece existentă, pe strada Grigore Balan, pe strazile pe care nu există rețea de distribuție apă rece fiind propusă extinderea rețelei conform planșei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situație existentă și propusă".

Necesarul de apă rece calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

a) Necesarul de apă pentru locuințe colective:

(defalcăt pe zone în "Breviarul de calcul")

- la un număr de 620 de locuințe estimate și un număr de 1860 persoane, avem:

$Q_{med\ zi} = 316,2\ m^3/zi$, din care apă caldă = $94,86\ m^3/zi$

$Q_{max\ zi} = 1,15 \times Q_{med\ zi} = 1,15 \times 316,2 = 363,63\ m^3/zi$, din care apă caldă = $109,09\ m^3/zi$ $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar} = 2 \times Q_{max\ zi} / 19\ ore/zi = (2 \times 363,63) : 19 = 38,27\ m^3/h$ ($10,63\ l/sec$), din care apă caldă = $11,48\ m^3/h$ ($3,19/s$) $k_o = 2$

b) Necesarul de apă pentru comerț, prestări servicii :

(defalcăt pe zone în "Breviarul de calcul")

$Q_{med\ zi} = 38,3\ m^3/zi$

$Q_{max\ zi} = 44,04\ m^3/zi$ $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar} = (2 \times 44,04) / 16\ ore = 5,51\ m^3/h$ ($1,53\ l/sec$) $k_o = 2$

3.9.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la rețelele publice existente și propuse prin hidranți exteriori de stins incendiu, ce se vor amplasa în zona verde a drumurilor existente și propuse, din 100 în 100 de metri.

3.9.2. Canalizarea

Canalizare menajeră se va face prin racordul construcțiilor la conductă de canalizare menajeră existentă $D=1000\ mm$ pe strada Grigore Balan, pentru construcțiile ce nu dispun de canalizare menajeră fiind propusă extinderea rețelei conform planșei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situație existentă și propusă".

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

a) Debit canalizare menajeră pentru locuințe colective:

(defalcăt pe zone în "Breviarul de calcul")



$$\begin{aligned}Q_{med\ zi} &= 284,58\ m^3/zi \\Q_{max\ zi} &= 298,89\ m^3/zi \\Q_{max\ orar} &= 31,44\ m^3/h\ (8,73\ l/s)\end{aligned}$$

b) Debit canalizare menajera pentru comert, prestari servicii :
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$\begin{aligned}Q_{med\ zi} &= 34,47\ m^3/zi \\Q_{max\ zi} &= 35,19\ m^3/zi \\Q_{max\ orar} &= 4,38\ m^3/h\ (1,21\ l/sec)\end{aligned}$$

3.9.3.Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta prin guri de scurgere si canale colectoare pentru trafic greu, amplasate sub drumurile de categoria a III-a si a II-a, prin extinderea retelei de canalizare pluviala existenta in zona.

Debitul de ape pluviale calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

a) Debit canalizare pluviala pentru locuinte colective:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{pl_{locuinte\ colective}} = 188,68\ l/s$$

b) Debit canalizare pluviala pentru comert, prestari servicii :
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{pl_{CSI}} = 538,9\ l/s$$

3.9.3.Alimentare cu caldura

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid sau cu gaz metan.

3.9.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.



3.9.5. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de distributie gaz metan de presiune redusa, la care se vor bransa posibili consumatori.

3.9.6. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM - SA.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 20.500 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe (strazi si alei carosabile : 104,50 mp

- terenuri aferente aleilor carosabile de incinta : 2.188,45 mp alei carosabile private deschise circulatiei publice

- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice: 18.207,05 mp

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, avand in vedere necesitatea realizarii drumurilor, strazilor si aleilor propuse, respectiv a modernizarii strazilor existente.

Totodata se impune :

- bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului constructibil , avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal

- folosirea serviciilor unor specialisti topografi

- serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.



4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,

Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. arh. Gheorghiu Vivianne
(urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E)

9 martie 2022





Denumirea lucrării	“MODIFICARE PARTIALA PUZ LUNCA OLTULUI SUD-EST, UTR 1/A”- Sfantu Gheorghe
Amplasament	Str. Tigaretei / Birtalan Akos / Lorincz Csaba/ Domokos Geza, Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna – judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ	S.C.”GAS SYSTEMS COMPANY” S.R.L.
Proiectant general	S.C.”V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1508 / 2021
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE REGULAMENT DE URBANISM

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	Dipl. arh. Vivianne Gheorghiu (urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E)
--------------------------------------	---



Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin

® “marca rezervata”.

9 martie 2022



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE :

dipl. arh. Vivianne Gheorghiu. (urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E)

ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

dipl.tarh. Kali Nagy Stefan

dipl.arh. Monica Racovita



INSTALATII

dipl.ing. Stefan Grama

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

9 martie 2022



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente "MODIFICARE PARTIALA PUZ LUNCA OLTULUI
SUD-EST, UTR 1/A"- Sfantu Gheorghe

Fisa de regulament nr. 1

Extras din PUZ - Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 1/A'-'LD"

Intocmit,
arh. Monica Racovita

Martie 2022





DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PARTIALA PUZ LUNCA OLTULUI
SUD-EST, UTR 1/A'-
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
JUDETUL COVASNA

1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului administrativ al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Art.1.2.Prezentele reglementari definesc drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr. 50/1991-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul), Ordonanta OG nr. 27/2008 si alte prevederi legale in vigoare.

Art.1.3.Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzata daca nu sunt respectate prevederile art.1

Art.1. 4.Prezentele reglementari se utilizeaza avand la baza piesele scrise si plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Directia Urbanism de pe langa Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art.1.5.Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- construirea cu prioritate pe terenuri libere

- realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei

- realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale si functionale

- zonele functionale rezultate (locuinte, comert, prestari servicii, drumuri, parcaje) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja .



In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

- mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban

- dezvoltarea numai a functiunilor preconizate la data intocmirii documentatiei de urbanism, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

Art.1. 7.Recomandari privind organizarea circulatiei

- modernizarea strazilor adiacente pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)

- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (strazi, alei de circulatie, drumuri de incinta, platforme, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.1.8. Termenii continuti in prezentele reglementari sunt explicitati in Legea nr.50/91, Hotararea Guvernului nr.525/96, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OG nr. 27/2008, in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata (vezi "legenda" de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.

Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice. Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "reglementari".

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Directia Urbanism va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

martie 2022



Proiectant,
arh. Gheorghiu Vivianne





FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 1/A’

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Strada Grigore Balan
- Strada Birtalan Akos
- Strada Lorincz Csaba

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente fiind numai parcele neconstruite
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 5.000,0 – 6.000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte colective si zona de comert si prestari servicii (dotari, prestari servicii, comert, alimentatie publica, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ LD” :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati si prevederile Codului Civil
- alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”



- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei

Art.5.2. Suprafata parcelei

- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.612-616), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,4

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum subsol + 4 (patru)+ 2R (2 etaje retrase) sau + M (mansarde) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel" :
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la atic a acoperisului nu va depasi 18,0 m (in cazul ultimului etaj retras fata de cota naturala medie a terenului, in cazul acoperisului tip terasa
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m (in cazul mansardarii ultimelor nivele) fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor (in cazul mansardarii ultimelor nivele) va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Tipuri de acoperis si invelitoarea constructiilor

Acoperisul constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul acoperisului de tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona



- materialul pentru acoperisul de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei plane profilate la cald).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7.Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament vor fi inglobate in cladirile rezidentiale cu dotari aferente, (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata construita a acestora.
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- se vor asigura locuri de parcare handicapati conform prevederilor legale in vigoare
- se vor amenaja locuri pentru a se asigura posibilitatea instalarii statiilor de incarcare pentru autovehiculele electrice

Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejmuiri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu



- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

- cladirile noi vor fi proiectate cu consumuri reduse de energie care sa garanteze ca masurile de imbunatatire a performantei energetice a cladirilor sa nu se concentreze exclusiv pe anvelopa cladirii, ci sa includa toate elementele si sistemele tehnice relevante ale unei cladiri, cum ar fi elementele care participa la tehnicile pasive vizand reducerea necesarului de energie pentru incalzire sau racire si a consumului de energie pentru iluminat si pentru ventilare, etc., imbunatatind prin urmare confortul termic si vizual

- masurile vor asigura:

- cerintele privind sistemele de ventilatie si racire
- cerintele privind sistemele de iluminat
- cerintele privind sistemele de automatizare
- cerintele privind sistemele care genereaza energie termica sau electrica locala

- se vor asigura conditiile necesare pentru posibilitatea montarii de panouri fotovoltaice sau a altor sisteme alternative de microcogenerare a energiei

Intocmit ,

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnatura

Martie 2022



arh. Gheorghiu Vivianne
(urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E,)