MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului: **P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI**

Amplasamentul: mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, cod 520003, jud. Covasna

Beneficiarul investiției: **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ŞI COPROPRIETARII**

Proiectant general: **PORTA GHEORGHENSIS S.R.L.,**

mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A, jud. Harghita

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are ca scop asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară a obiectivului propus, pe amplasamentul studiat, în corelare cu funcțiunea predominantă şi vecinătățile imediate, în aşa fel încât să exploateze potentialul terenului şi să nu influențeze în sens negativ dezvoltarea echilibrată a zonei centrale.

Conform Certificatului de Urbanism **nr. 121, din 22. 03. 2017**, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul studiat se află în zona centrală – „zonă instituții publice şi servicii, cu blocuri de locuit P+3 - P+11, unități comerciale, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. - parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe - este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" şi se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes şi CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Suprafața studiată este compusă din două loturi: un lot cu 200 mp, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor şi un lot cu 130 mp aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. În prezent pe terenul studiat se află o clădire S+P+1, locuință la parter şi birouri la etaj.

Beneficiarii doresc mansardarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu stabileşte reglementările tehnice şi edilitare pentru teren, prin încadrarea într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitecturală-urbanistică şi funcțională, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor şi condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului şi cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea - în cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu – a următoarelor obiective principale:

- Stabilirea procentelor de ocupare şi a coeficientului de ocupare a terenului;
- Stabilirea reglementărilor cu indicarea permisivităților şi a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017, eliberat de Primăria mun. Sfântu Gheorghe;
- Extras CF nr. 28457, nr. Top. 145/1, S teren = 200 mp;
- Studiu istoric;
- Studiu topografic (Plan de amplasament) realizat de P.F.A. Nagy István;
- P.U.G. municipiul Sfântu Gheorghe;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, strada Gróf Mikó Imre, nr. 3, cu folosința actuală locuință la parter şi birouri la etaj.
Zona are o aşezare favorabilă, în apropierea arterelor importante de circulație şi a unor puncte urbane şi economice polarizatoare. Lotul se află în inima centrului, la mijlocul unei străzi cu trafic intens, la limita dintre centrul istoric şi vecinătatea rezidențială. În ultima perioadă zona a trecut printr-o dezvoltare spectaculoasă – în lungul străzii Gróf Mikó Imre s-au amenajat mai multe spații comerciale, diverse funcțiuni de servicii, mai ales la nivelul parterului.
În prezent în condițiile economice actuale procesul s-a încetinit, dar constituie o tendință firească şi normală de dezvoltare urbană, în care se încadrează şi prezentul proiect.
Construcția studiată (inițial: locuință pentru învățători ai Colegiului Reformat din Sfântu Gheorghe) a fost proiectată de arhitectul Kós Károly şi a fost realizată în anii 1933-1934.
Locuințele profesorale ale colegiului sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, şi din acest motiv poate merită mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.
Este o construcție simplă, cu două apartamente identice pe cele două nivele. Kós a proiectat o locuință ieftină, cu posibilitate de dezvoltare şi cu o organizare planimetrică funcțională şi comodă: două camere cu ferestre spre stradă şi o bucătărie orientată spre curtea din spate, fiind accesibile dintr-un hol comun, central. Organizarea funcțională este caracteristică lui Kós, dar "înfățişarea" clădirii este destul de neobişnuită. În lipsa desenelor originale, nu putem decât să bănuim închipuirile arhitectului. Se presupune, că divizarea orizontală a fațadei a fost marcată prin alternarea finisajelor: fâşii din piatră, tencuială văruită şi poate cărămidă aparentă în zona ferestrelor de la etaj.
Tâmplăriile originale au fost păstrate de-a lungul timpului, având o valoare arhitecturală deosebită.
Prin P.U.D. se propune schimbarea parțială a funcțiunii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcții, indici urbanistici şi rezolvarea utilităților.

Reglementări:
Planul Urbanistic de Detaliu prezent este în concordanță cu reglementările P.U.G., asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context şi conformarea privind soluțiile technico-edilitare. Noile propuneri corelează potențialul economic şi uman disponibil cu aspirațiile de dezvoltare ale proprietarului de teren, ținându-se seama şi de conformarea şi integrarea construcției în țesutul istoric existent.
Pentru realizarea obiectivului propus, solicitat de către proprietarul lotului, se are în vedere studierea contextului, propunerea şi reglementarea coerentă a unei soluții urbanistice privind extinderea construcției existente, prin mansardare.
În aceste condiții prezenta documentație studiază şi detaliază o zonă de 330 mp, compusă din două loturi:

- un lot cu 200 mp în proprietatea beneficiarilor, pe care se află clădirea S+P+1 sus-menționată, proiectată de arh. Kós Károly;
- o porțiune de teren cu 130 mp,aflată în folosința beneficiarilor, parte al unui lot în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului Székely-Mikó. Terenul respectiv serveşte ca acces din str. Gróf Mikó Imre, prin care trec şi conductele tehnico-edilitare proprii.

Zona studiată este în intravilan, în centrul localității, învecinat cu loturi construite, cu instituții publice, spații comerciale şi de serviciii. are asigurat accesul pietonal şi auto direct din strada Gróf Mikó Imre. Pe teren există vegetație joasă, fără arbori, prin PUD nu se propun modificări în acest capitol.

Regimul economic:

- Teren intravilan, compus dintr-un imobil în domeniul public al municipiului (130 mp) şi un imobil proprietate privată (200 mp);
- Folosință actuală: rezidențial şi servicii (locuință la parter şi birouri la etaj);
- Destinația: se va schimba parțial prin P.U.D., în servicii;
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- terenul studiat se află în zona centrală – zonă instituții publice şi servicii, cu blocuri de locuit P+3 - P+11, unități comerciale, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. - parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe - este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" şi se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes şi CV-III-m-B-13098 Casa Bene.
- POT,CUT - se vor stabili prin PUD

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Concluziile studiului istoric:

- locuințele profesorale ale Colegiului Székely Mikó din Sfântu Gheorghe sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, şi din acest motiv poate merită mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.
- ele au fost concepute inițial cu posibilitatea de extindere spre curte, prin alipirea a noi module – relevant fiind în acest sens terminarea clădirii spre curte cu calcan. Toate construcțiile din jur s-au extins între timp, într-un mod care nu mai face posibilă extinderea orizontală, gândită inițial. Proprietarul actual a reabilitat etajul construcției într-un mod foarte corect dpdv. restaurării monumentelor istorice, păstrând toate elementele originale şi recondiționând ferestrele. Doreşte să realizeze acest lucru şi la parter, însă activitatea lui necesită spații în plus. În aceste condiții singura direcție de extindere este cea verticală, lucru ce s-a întâmplat la vecinătăți, prin mansardarea acestora. Clădirea în sine nefiind monument istoric, şi raportat la context, este o dorință justă.
- văzut dinspre stradă (din spațiul public) – în contextul ansamblului urban protejat – nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplăriilor, a lățimii streşinii, respectiv pantei acoperişului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât şi cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă.
- streaşina este un element definitoriu şi dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în „U" (văzut în plan) al streşinii.
- intervenția – ca amploare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly şi extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streaşina în jos, adică în registrul fațadei.
- intervenția fiind vizibilă din blocul ADAS de vis-a-vis, respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperişul sălii de sport al Colegiului „Székely Mikó", se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone „publice".
- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca şi cum clădirea ar fi monument istoric.
- se recomandă păstrarea şarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un releveu exact şi amănunțit al pieselor de acoperiş care vor fi demontate în zona mansardării.
- culoarea fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație/ Circulația

Terenul studiat este amplasat în zona centrală a localității, ușor accesibilă, într-o zonă de calitate unică, favorizând atât funcțiunea de locuire, cât și activitatea de serviciii.
Terenul studiat se află pe strada Gróf Mikó Imre în apropierea Parcului Elisabeta.
Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada Gróf Mikó Imre prin servitute de trecere printr-un teren în domeniul public al municipiului. Poziția acceselor nu se modifică.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are o suprafață de 330 mp, delimitat de calcanele clădirilor învecinate, împrejmuirea curții liceului, cu poartă de acces auto și pietonal la strada Gróf Mikó Imre, pe limita sudică a lotului.

Vecinătățile sunt:
la Nord – Colegiul "Székely Mikó";
la Vest – Colegiul "Székely Mikó";
la Sud – strada Gróf Mikó Imre;
la Est – Colegiul "Székely Mikó".

Lotul este amplasat în zona centrală a localității, învecinându-se în general cu loturi construite, cu instituții publice, blocuri de locuit, cu locuințe vechi și noi/extinse și modernizate.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela identificată prin Extras CF nr. 28457, nr. Top. 145/1cu o suprafață de 200 mp, este teren construit în totalitate (adăposteşte construcția existentă). Caracteristicile urbanistice sunt socotite la nivelul lotului studiat.

P.O.T. Existent	42,4	%
C.U.T. Existent	1,01	
Suprafața terenului	330	mp
Arie construită la sol totală - existentă	140	mp
Arie desfăşurată totală - existentă	333	mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul arhitectural al zonei centrale este eterogen, cu instituții publice și sevicii, regim de înălțime între P și P+1+M cu anexe în spatele curțiilor, respectiv blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime între P+3 și P+11.
Blocurile de locuit (frontul sudic al străzii) sunt moderne, din perioada anilor comunismului, cu acoperiş terasă necirculabilă sau cu şarpantă simplă în două/patru pante, cu partere ocupate de spații comerciale și de servicii.
Partea opusă a străzii reprezintă o valoare arhitecturală deosebită, desemnat anmsamblu protejat, cu trei monumente istorice.
Aspectul arhitectural este variat și reprezentativ, cu o valoare arhitecturală deosebită, țesutul tradițional este în mare parte păstrat, atât ca amplasare tradițională a locuințelor și anexelor, cât și ca gabarite, cu excepția blocurilor de locuit.
Terenul studiat face parte din ansamblul CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

3.5. Destinația clădirilor

Prezentul P.U.D. studiază posibilitatea de mansardare a construcției și schimbarea categoriei funcționale din mixtă (locuire și servicii) în servicii.
Poziția construcției, în aliniamentul străzii, nu se modifică. Noua extensie va fi vizibilă numai dinspre curtea liceului și din anumite poziții mai înalte decât cota coamei acoperișului existent.
Se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric, respectiv păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.
Compartimentarea spațiilor interioare la parter nu se modifică. Etajul momentan funcționează ca un birou, însă activitatea beneficiarilor necesită spații în plus, din această cauză se dorește extinderea construcției prin mansardare.
Intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un releveu exact și amănunțit a pieselor de acoperiș care vor fi demontate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, CF nr. 28457, nr. Top. 145/1, S_{teren}= 200 mp și teren din domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe $S_{d.p}$= 130 mp.
- natura proprietății: proprietate privată, Bujdosó Albert-Zsolt și Coproprietarii, respectiv domeniu public al municipiului Sfântu Gheorghe.
- Imobilul face parte din monumentului istoric CV-II-a-B-13086 Ansamblul urban "Zona Centrală".

3.7. Topografia, geologia și seismicitatea

Terenul studiat are o formă neregulată (dreptunghiulară cu o alveolă îngustă în spate), învecinându-se cu loturi construite, de forme și dimensiuni diverse, este cvaziorizontal, fără denivelări semnificative.

Amplasamentul se încadrează după cum urmează:

- Clasa de importanță : III - conform P100-1/2013
- Categoria de importanță : C - conform HG 766 din 1997
- Seismicitate : ag = 0,20g ; Tc=0,7s - conform P100-1/2013
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: s_{0k}=2,0 kN/mp - conform Cr 1-1-3/2012
- Presiunea de referință a vântului q_{ref} = 0,6kPa - conform Cr 1-1-4/2012;
- Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural este la 1.10 m adâncime.

3.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul studiat este construit, pe lot găsim o construcție cu parter nelocuit, cu birouri la etaj și spații de depozitare în demisol.
În vecinătate construcțiile au regim variat P - P+11. Caracterul clădirilor este reprezentată cu coduri de culoare pe planșele cu nr. 01, 04, 05, 06 și 07 (Situația existentă - Disfuncționalități și Analizele situației existente).

3.9. Echipare edilitară existentă

Zona studiată fiind în intravilanul localității, are echipare edilitară corespunzătoare, construcția existentă fiind alimentată cu energie electrică și racord la rețelele de apă, canalizare și gaz ale localității.

- **Alimentarea cu apă curentă** - construcția este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;
- **Canalizarea** - construcția este racordată la rețeaua de canalizare municipală;

- **Alimentarea cu energie electrică** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- **Încălzirea spațiilor** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu gaz.
- **Canalizarea apelor pluviale** - construcția este racordată la rețeaua de apă pluvială municipală;
- **Colectarea deşeurilor menajere** - în prezent există recipient destinat numai acestui scop şi deşeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deşeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se plăteste regie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema - program

Prin P.U.D. se doreşte mansardarea construcției.
În cadrul P.U.D. se propune menținerea destinației generale de zonă de servicii – cu funcțiuni complementare, reglementarea lotului în vederea construirii, privind condițiile de dimensionare şi conformare a construcției.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea şi conformarea construcțiilor

Construcția realizată în anii 1933-1934 a fost proiectată de arhitectul Kós Károly. Clădirea amplasată în aliniamentul străzii are două locuințe (azi, cea din etaj funcționează ca birou) identice pe două nivele. Clădirea a supraviețuit cei 82 ani fără intervenții majore, doar la nivelul fațadei se presupun că a suferit nişte modificări reversibile. În prezent încăperile clădirii sunt folosite ca birouri. Construcția are o suprafață construită de 140 mp, cu trei nivele (S+P+1), cu pivniță la subsol, cu parter nelocuit şi cu etaj folosit ca birou, cu dotări edilitare corespunzătoare. Beneficiarii doresc amenajarea parterului, transformând-o într-un cabinet medical, fără schimbarea compartimentării interioare şi extinderea biroului de la etaj pe verticală, prin mansardarea construcției.
Extinderea va avea o volumetrie contemporană, amorfă, cu materiale neutre, nevizibilă din stradă. Intervenția – ca amploare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly şi extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streaşina în jos, adică în registrul fațadei.

4.3. Capacitatea, suprafața desfăşurată

Planul construcției poate fi înscrisă într-un dreptunghi cu dimensiunile de 12,5 x 13 m, cu o suprafață construită de 140 mp, regim de înălțime S+P+1, cu o suprafață desfăşurată de aprox. 333 mp.
Construcția va păstra dimensiunea în plan şi suprafața construită la sol, regimul de înălțime va fi de S+P+1+M, cu o suprafață desfăşurată de aprox. 387 mp.
Suprafața construibilă se întinde în zona alveolei din spate,

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Lucrările proiectate se încadrează în principiile de dezvoltare existente şi în contextul centrului istoric. Organizarea funcțională a terenului nu se schimbă.
Se menține accesul auto şi pietonal existent din str. Gróf Mikó Imre: printr-un teren aflat în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului "Székely-Mikó" cu un gard.

4.5. Integrarea şi amenajarea noilor construcții şi armonizarea cu cele existente

Extinderea se raportează la construcțiile învecinătate prin scară şi dimensiuni, încadrându-se în cotext ca gabarit, dar se distinge prin volumetrie şi aspect prin folosirea materialelor de construcție noi: sticlă, lemn, metal şi tablă metalică nelucioasă. Intervenția nu va fi vizibilă din stradă, decât din curtea liceului şi din amunimete poziții mai înalte decât cota coamei acoperişului existent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

- văzut dinspre stradă (din spațiul public) - în contextul ansamblului urban protejat - nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplăriilor, a lâțimii streşinii, respectiv pantei acoperişului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât şi cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă;
- streaşina este un element definitoriu şi dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în "U" (văzut în plan) al streşinii;
- intervenția - ca amploare - se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly şi extinderea dorită,
- intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streaşină în jos, adică în registrul fațadei;
- fiind vizibilă din curtea Colegiului "Székely-Mikó", respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperişul sălii de sport al liceului, se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone "publice";
- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca şi cum clădirea ar fi monument istoric;
- se recomandă păstrarea şarpantei originale în zonele neafectate de intervenție;
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iat înaintea începerii lucrărilor se va realiza un releveu exact şi amănunțit al pieselor de acoperiş care vor fi demontate;
- se interzice izolarea termică exterioară a fațadelor şi demontarea ferestrelor originale de epocă;
- cromatica fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

4.7. Modalitățile de organizare şi rezolvare a circulației carosabile şi pietonale

Prin prezenta documentație nu se propun modificări la nivelul acceselor şi circulațiilor existente. Se menține accesul auto şi pietonal din str. Gróf Mikó Imre: printr-un teren aflat în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului "Székely-Mikó" cu un gard.
Poarta de acces nu este originală. Se propune schimbarea ei cu una asemănătoare originalului, sau cu una modernă, de calitate, care să se potrivească cu construcția proiectată de arhitectul Kós Károly.

4.8. Principii şi modalități de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Construcțiile vor respecta regimul de înălțime majoritar din zonă, nu vor folosi materiale şi finisaje stridente, nenaturale, încadrându- se astfel în silueta aşezării şi în cadrul construit istoric.

4.9. Condiții de instituire de zonă protejată şi condiționări impuse de aceasta

Lotul studiat face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Ansamblul urban "Zona Centrală".
Soluții pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării – se respectă normele în vigoare privind poluarea mediului înconjurător, construcția este racordată la rețelele edilitare existente a localității. Prezenta documentație nu propune modificăr în acest capitol.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezent, nu avem cunoştință de prevederea unor obiective publice în aria învecinată amplasamentului.

4.11. Soluții pentru reabilitarea şi dezvoltarea spațiilor verzi

Nu este cazul, amenajarea terenului este realizat, nu se va efectua modificări.

4.12. Profiluri transversale caracteristice:

Nu este cazul lucrărilor specifice de amenajare. Profilul transversal al străzii este deja conformat, în prezent este amenajat cu drum asfaltat cu două benzi, locuri de parcare pe marginea sudică a srăzii, trotuare pavate cu pavele din beton prefabricat şi în anumitele zone spaţii verzi cu arbori de creştere medie.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Nu este cazul, amenajarea terenului este realizat;

4.14. Regimul de construire, alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare a terenurilor P.O.T., Coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) şi coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de clădiri şi suprafaţa terenului aferent considerat şi nu va depăşi 60%- teren ocupat cu construcţii - 40% din lotul format va fi teren liber.
Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafaţa desfaşurată a clădirilor şi suprafaţa terenului aferent considerat, şi va fi de maxim 1,4.
Valorile acestor indici s-au stabilit în funcţie de destinaţia clădirilor şi regimul de înălţime maxim admis.

- **alinierea conform vecinătăţilor:** se va respecta aliniamentul la stradă existent
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) va fi 42,4% şi nu va depaşi max. 60%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de 1,17 şi maxim de 1,4.

4.15. Asigurarea utilităţilor (surse, reţele, racorduri)

Zona studiată fiind în intravilanul localităţii, are echipare edilitară corespunzătoare, de alimentare cu energie electrică şi racord la reţelele de apă, canalizare şi gaz ale localităţii. Se vor realiza lucrările de racordare şi reţele interiorare, conform proiectului de specialitate- instalaţii.

- **Alimentarea cu apă curentă** - construcţia este racordată la reţeaua publică de alimentare cu apă potabilă;
- **Canalizarea** - construcţia este racordată la reţeaua de canalizare municipală;
- **Alimentarea cu energie electrică** - construcţia este racordată la reţeaua de alimentare cu energie electrică;
- **Încalzirea spaţiilor** - construcţia este racordată la reţeaua de alimentare cu gaz.
- **Canalizarea apelor pluviale** - construcţia este racordată la reţeaua de apă pluvială municipală;
- **Colectarea deşeurilor menajere** - în prezent există recipient destinat numai acestui scop şi deşeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deşeuri menajere amenajat, prin unităţi specializate pentru care se plăteste regie.

4.16. Bilanţ teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANŢ TERITORIAL COMPARATIV - PARCELA STUDIATĂ				
Zonificare funcţională	Suprafaţă teren existent		Suprafaţă teren propus	
	[m²]	[%]	[m²]	[%]
Zonă servicii - Teren construibil, din care:				
- Construcţii existente	140	42,4%	140	42,4%
- Suprafaţă construibilă	-	-	56	17,0%
- Alei carosabile şi pietonale	126	38,2%	104	31,5%
- Zonă cu vegetaţie îngrijită şi amenajată	64	19,4%	30	9,1%
TOTAL	**330**	**100,0%**	**330**	**100,0%**

P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. Maxim = 1,4; Regim de înălţime maximă: P+1+M.

5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul prezentului proiect este realizarea cadrului de lucru corăspunzător, cu intervenție redusă asupra clădirii, păstrând astfel carecterul zonei.
În cadrul PUD se păstrează funcțiunea principală de instituții şi servicii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de indici urbanistici şi reglementarea lotului în vederea construirii, privind condițiile dimensionare şi conformare a construcției.
Realizarea lucrărilor propuse va crea cadru corăspunzător de lucru şi implicit va înbunătăți aspectul exterior al construcției, de acceea considerăm necesară această intervenție.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Conform reglementărilor urbanistice în vigoare, după avizarea şi aprobarea PUD-ului, se va realiza proiectul tehnic pentru autorizarea construirii obiectivelor propuse, respectiv autorizarea şi construirea construcțiilor.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglemenentărilor şi restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al localității, de circulația şi de tipul de proprietate al terenurilor şi opțiunea proprietarilor acestora.
După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni,
august 2017

Întocmit: arh. Kőllő Miklós

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M. KŐLLŐ
arhitect
D E G
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA