



**PLAN URBANISTIC ZONAL PROIECT NR. 4/2016**

**PUZ**

**LOCUINTA DE SERVICIU cu AMENAJARI PTR. ACTIVITATI  
ECO-HORTICULTURA , CF 25974 , ILIENI , jud. Covasna**

**BENEFICIAR : SIMION ZSOLT  
str.Kossuth Lajos,nr.1,Sf.Gheorghe**

**PROIECTANT GENERAL : SC PROINVEST SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA  
Sf.Gheorghe Decembrie 2017**



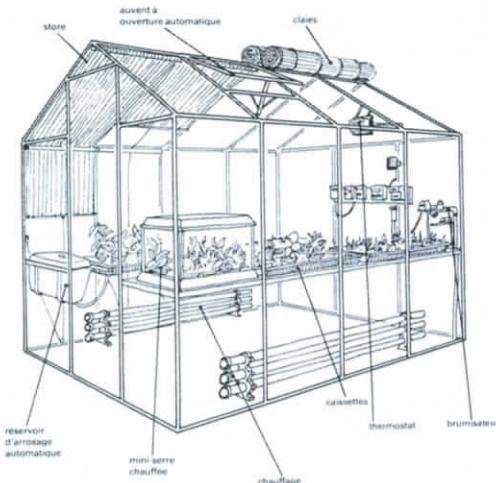


# SC PROINVEST SRL

## BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE - 520089 - STR.N IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA - ROMANIA  
tel.+fax 0267 - 351399 , e-mail : [proinv@planet.ro](mailto:proinv@planet.ro) / WEB: [pro-invest.ro](http://pro-invest.ro)  
C.F. : RO - 4403383 ; Reg.C.J - 14 - 259 / 34 , B.R.D - Sf.Gheorghe

L'équipement d'une petite serre



Denumire proiect / cod	<b>PUZ - LOCUINTA DE SERVICIU cu AMENAJARI PTR. ACTIVITATI ECO-HORTICULTURA ,CF 25974 , ILIENI , JUD.COVASNA</b>	<b>4/2016</b>
Beneficiar de investiție	<b>SIMION ZSOLT , str.Kossuth Lajos,nr.1,Sf.Gheorghe</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentație	<b>Volum sinteza</b>	
Proiectant general	<b>S.C. PROINVEST S.R.L. – Sf. Gheorghe</b>	
Şef de proiect	<b>arh.Nemeth Csaba Iosif</b>	
Data elaborării proiectului	<b>Decembrie 2017</b>	



**Nota :** - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. PROINVEST S.R.L. / Sf.Gheorghe.  
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.



# S.C. PROINVEST S.R.L.

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE - 4000 - STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA - ROMANIA

tel. +fax 0267 - 351399 , e-mail : [proinv@planet.ro](mailto:proinv@planet.ro) / WEB: [CAD PROJECT.ro](http://CAD PROJECT.ro)

R0 - 4403383 ; Reg.C : J - 14 - 259 / 94 , B.R.D. - Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	<b>PUZ LOCUINTADE SERVICIU CU AMENAJARI PENTRU ACTIVITATI ECO-HORTICULTURA , JUD. COVASNA</b>	<b>4/2016</b>
Beneficiar de investiție	<b>SIMION ZSOLT</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentație	<b>SINTEZA</b>	
Data elaborării proiectului	<b>Aprilie 2017</b>	
Modificări efectuate		

**Nota :** - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. PROINVEST S.R.L. / Sf.Gheorghe.  
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele măsuri de protecție a drepturilor de autor , este interzisă refolosirea

sau reproducerea sub orice formă a prezentului proiect , atât în parte cît și în integralitatea sa.

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE .**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINTA DE SERVICIU CU AMENAJARI PTR.  
ACTIVITATI DE ECO-HORTICULTURA , ILIENI  
CF 25974 , JUD. COVASNA**



**Beneficiar :** **SIMION ZSOLT , str. Kossuth Lajos, nr.1  
Sfantu Gheorghe**

**Proiectant general : S.C. PROINVEST S.R.L. SF. GHEORGHE**

**Data elaborarii :** **Decembrie 2017**

#### **1.2 OBIECTUL LUCRARII**

Obiectul lucrării " Plan Urbanistic Zonal - „ **LOCUINTA DE SERVICIU CU AMENAJARI PTR. ACTIVITATI DE ECO-HORTICULTURA**" din localitatea Ileni , jud. Covasna , constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale , tehnice și estetice din zona *situată în extravilan Ileni , la vest de DJ 112 , la intersecția cu DC 32 care face legătura între DJ 112 și localitatea Sancraiu , necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unui lot de teren care va fi introdus în intravilanul localității și va avea **functionalitatea mixta** de **ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SI LOCUIT.***

*Zona propusa pentru realizarea investitiei este in suprafata totala de 2.500 mp. si este situat in partea de Est a localitatii Sancraiu. Terenul se afla in proprietatea Dl. SIMION ZSOLT , CF 25974 .*

Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de teren agricol , categoria terenului fiind de teren arabil.**

Planul urbanistic zonal stabileste lotul de teren , si aliniamentul constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata, *si includerea zonei sistematizate in intravilanul localitatii Ileni.*

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a localitatii Ileni, prin intermediul administratiei locale, si a investitorilor s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- stabilirea functionalitatii zonei propusa a fi introdusa in intravilan
- stabilirea unor aliniamente si suprafete construibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- delimitarea proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA**

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de SC EURO-TOPO SRL ing.topograf Jakab Sandor, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. PROINVEST S.R.L.de catre beneficiar.

### **1.4. PREZENTARE LOCALITATE**

#### Evolutia zonei

Avand in vedere potentialul valoros al zonei din punct de vedere peisager, precum si proximitatea drumului de acces in localitatea Sancraiu, se propune introducerea zonei studiate in intravilanul localitatii Ileni fiind astfel un posibil preambul al dezvoltarilor viitoare.

#### Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla la cca. 3,5 km la Sud de Municipiul Sfantu Gheorghe la west de DJ 112.

Terenul este de forma alungita in directia est-vest. Se invecineaza in partea de Nord , West si Sud cu terenuri agricole iar la Est cu DJ112. Terenul are o inclinatie crescand din partea de Est a amplasamentului de la cota 516.11 ajungand la 516.69 in partea de West.

Terenul in cauza este proprietatea lui SIMION ZSOLT, conform Extraselor de Carte Funciare C.F. 25794 Ileni. Suprafata totala a terenului este de 2500 mp extravilan , *si care se propune a fi introdus in intravilan Ileni.*

*Avand in vedere prevederile art. 32 (4) Legea 350/2001,completat cu prevederile OUG 100 / 2016 , este posibila elaborarea de PUZ ptr. terenuri cu suprafata mai mica de 5000mp. in cazul in care este asigurata infrastructura de acces si infrastructura edilitara se asigura concomitent cu realizarea investitiei ; in acest sens a fost elaborat si Certificatul de Urbanism din partea Consiliului Judetean Covasna.*

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a comunei ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului

- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar

- in scopul realizarii locuintelor solicitate de populatie, se are in vedere reparcelarea suprafetelor libere existente , urmand a fi cuprinse in intravilanul localitatii.

- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate

- echiparea tehnico - edititara a zonei prevede completarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.

*Cu privire la reglementarile propuse in cadrul PUZ, privind organizarea zonei sistematizate , se prevad urmatoarele :*

*- stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a cuprinde noile suprafete de teren destinate a fi parceleate pentru construirea de UNITATI PTR. ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SI LOCUIRE*

*- se stabileste modul de utilizare a terenurilor, respectiv POT si CUT zonal*

## **2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **2.2.1. Aspecte generale.**

Zona studiata , care face obiectul prezentului PUZ, are o asezare favorabila, in partea de sud a municipiului Sf. Gheorghe , adjacent DJ 112 care face legatura cu Brasov.

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ = 2500 mp.

- zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 2500 mp.

- nu exista suprafata ocupata cu cladiri sau constructii in cadrul zonei studiat , cu exceptia unei constructii provizorii din lemn, fara fundatie, cu functiunea de sopron unelte agricole, cladire aflata in stare avansata de uzura.

*- zona sistematizata este marginita pe laturile spre Nord, West si Sud de terenuri agricole*

*- la limita estica exista DJ 112, drum de legatura spre Brasov.*

*- in zona exista sistem de alimentare cu apa.*

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ, este un teren liber, folosit ca teren agricol.

### **2.2.2. Analiza geotehnica**

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de ing.gelog Fekete T., mentionam urmatoarele :

Amplasamentul studiat se situeaza la sud de municipiu Sf. Gheorghe, pe versantul estic al Muntiilor Baraolt, aproximativ la cota 516 m.

Terenul are o inclinare medie de 4° - 6° spre sud-west

Din punct de vedere morfolologic amplasamentul apartine zonei de trecere de la relieful colinar al Muntiilor Baraolt spre lunca raului Olt. Genetic reprezinta depozite piemontane (deluviale si proluviale) terasate de la baza ramei muntoase, de varsta cuaternara (pleistocen superior-holocen).

In stratificatie in general predomina depozite argiloase, argilo-nisipoase consistente, cafenii-rosietice de origine deluviala, transportate de ape de pe versantul din amonte. Sub forma de intercalatii poate sa mai apare nisipuri fine – medii, ocazional prafoase.

Fundamentalul acestor depozite este alcătuit din depozitele lacustre-aluvionare ale depresiunii Sf. Gheorghe, care flancheaza in aceasta zona rama muntoasa.

In astfel de conditii morfolologice apa freatica in general se situeaza la adancime mare fata de adancimea de fundare, insa prin percolare, din apele de siroire pot rezulta

infiltratii locale de apa. Pentru astfel de terenuri se poate aproxima ca valoarea de baza a presiunii conventionale  $p_{conv} = 250 - 300$  kPa.

Ca tip de fundatie se recomanda fundatii directe, continue.

Prezentul aviz geotehnic a fost intocmit pe baza observatiilor de suprafata si nu inlocuieste studiul geotehnic intocmit pe baza investigatiilor prin foraje.

### **2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului**

Circulatia principala in zona se desfasoara ( la est de amplasament ) pe DJ 112 , si pe DC 32 care face legatura intre DJ 112 si localitatea Sancraiu.

In restul zonei studiate, exista drumuri de exploatare de pamant, care delimita proprietatile.

### **2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului**

In zona sistematizata nu existe cladiri de locuit. In zona adiacenta , ca vecinatati exista municipiului Sf. Gheorghe la nord si comuna Ileni la sud. In partea nord-estica a zonei sistematizate exista un complex avicol , care necesita lucrari urgente de reabilitare tehnologica pentru incadrarea in normele de mediu , din punct de vedere al poluarii zonale.

### **2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona**

#### **2.2.5.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila. Există retele de apa rece amplasate pe DJ 112 , pe traseul Sf. Gheorghe - Ileni

#### **2.2.5.2. Canalizarea menajera si pluviala**

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera sau pluviala. Cel mai apropiat punct de racord pentru canalizarea menajera este la marginea municipiului Sf. Gheorghe.

#### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare**

La limita Vestica a amplasamentului se afla o linie electrica de inalta tensiune iar la limita Estica linie electrica de medie tensiune din care , prin intermediul unui post de transformare local se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori.

#### **2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona de Vest a amplasamentului exista magistrala subterana de gaz metan pe traseul spre Ileni.

### **2.2.6. Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- lipsa parciala a echiparii edilitare a zonei impune realizarea de investitii privind infrastructura edilitara

*- existenta unor elemente naturale ( panta teren pe directia est-vest ) impun restrictii privind amplasarea si aliniamentul constructiilor propuse , precum si realizarea unor lucrari de fixare si imbunatatire a malurilor la marginea sudica a zonei sistematizate*

### **2.2.7. Necesitati si optiuni**

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei nord-vestice a municipiului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal „ in partea sudica a municipiului Sf. Gheorghe, cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea stanga a DJ 112 , in sensul de acces spre Sf. Gheorghe
- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de UNITATI PTR.
- ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SI LOCUIRE DE SERVICIU, cu regim mic de inaltime
- sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :
- cladiri cu regim mic de inaltime, retrase de la aliniamentul stradal
- amenajarea unei zone de protectie (zona verde) intre trotuar si frontul construit
- realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :
  - P.O.T.maxin = 40%
  - C.U.T.maxim = 0,5
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

### **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie MIXTA de unitati agro-industriale si locuinte de serviciu precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.***

#### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA**

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

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

#### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

##### **3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din DJ 112.

##### **3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Nu se vor executa lucrari de amenajari de noi drumuri exterioare incintei sau modificari ale drumurilor actuale.

##### **3.3.3. Sistematisare verticala**

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- realizarea unor lucrari de consolidari mal si ziduri de sprijin in zonele care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament, daca sunt necesare.
  - racordarea sistemului rutier interior incintei la drumurile existente , fara declivitati majore
  - declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii

- scurgerea apelor de suprafata ( in mod continuu, fara zone depresionale intermediere )

- realizarea unor volumetrie de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

### **3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL**

Functiunea dominanta a zonei sistematizate este **MIXTA de unitati agro-industriale si locuinte de serviciu** , constructii cu regim mic de inaltime max. P+1

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 2500 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta ( U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa : criteriul functiunii predominante (de locuinte ) , si limitele de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la nord , west si sud de proprietatile invecinate care sunt terenuri agricole

- la Est de DJ 112

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

**Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate**, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 2500 mp.

- suprafata teren efectiv sistematizata = 2500 mp.

- suprafata teren care va fi cuprinsa in intravilanul construibil = 2500 mp.

- **suprafata construita propusa = 435 mp**

- **suprafata construita desfasurata propusa = 635 mp**

- suprafata de drumuri semicarosabile in incinta (dale cu iarba)= 100 mp.

- suprafata alei pietonale, trotuare in incinta = 25 mp

- suprafata zone verzi in incinta = 1940 mp

- **Coefficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) - MAXIM = 0,5**

- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) - MAXIM = 40 %**

### **3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de destinatia constructiilor ; acestea vor avea un regim de inaltime mic , **maxim S+P+1**

### **3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

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

- regimul de inaltime al constructiilor propuse ( retragerea de la DJ 112)

- respectarea unor distante minime laterale - intre constructiile de pe doua loturi vecine, pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a constructiilor fata de cladirile de pe loturile invecinate, **se va respecta distanta minima dintre peretele lateral al constructiei si limita laterală a proprietății, conform plansei A-03 - REGLEMENTARI ALINIAMENTE**

### **3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coefficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUZA.**

*Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.*

#### **3.8.1. Alimentarea cu apa**

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri:

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate se vor stabili , de comun acord cu Gospodaria Comunala - Sf. Gheorghe si Primaria Sf. Gheorghe , solutiile tehnice de alimentare cu apa , in sistem centralizat a potentialilor consumatori din zona , acest studiu necesitind lucrari de proiectare care depasesc cadrul prezentului P.U.Z., fiind necesara studierea la nivelul zonei .

- s-a propus a se realiza prin racordarea la sistemul centralizat de apa al Municipiului Sf- Gheorghe prin racordarea la conducta de aductiune cu apa a comunei Iieni, care se va amplasa pe baza unui proiect separat , realizat cu acordul detinitorilor de terenuri din zona.

Diametrul conductei se propune de PE-160 pentru a asigura atit necesarul de apa pentru nevoi igenico-sanitare cit si pentru nevoi P.S.I

Pe reteaua de distributie din incinta sistematizata se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 65 , cit si hidranti de gradina Dn 3/4".

Cladirea dre locuit si cladirea anexa se va racorda la reteaua de distributie apa din incinta prin intermediul unui apometru amplasat intr-un camin la limita proprietatii.

#### **3.8.2. Canalizare menajera**

Apelurile menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta si deversa intr-o fosa septica vidanjabilă capsulata, amplasata la limita estica a proprietatii

#### **3.8.3. Canalizare pluviala**

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate local pe terenul natural.

#### **3.8.4. Alimentarea cu energie termica**

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea unei centrale termice proprii – individuale functionand cu combustibil solid de tip peleti / brichete, care asigura o gazeificare si randament superior.

#### **3.8.5. Alimentarea cu gaz metan**

Nu se prevede realizarea unei retele de alimentare cu gaz metan

#### **3.8.6. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin construirea unui post de transformare amplasat in partea nordica la limita zonei sistematizate.

Zona unde se va amplasa postul de transformare trebuie sa permita accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

Solutia de alimentare a posturilor de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :**

*Nu se propune realizarea de obiective de utilitate publica*

#### **3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor**

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **2500 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 mp.**
- suprafata teren apartinind domeniului privat : **2500 mp.**

### **4. CONCLUZII.**

**In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :**

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare ( informativ )
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor

**SEF DE PROIECT  
arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif  
membru al Registrului Urbanistilor din Romania**



## **5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

### **5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

#### **5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate**

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi **MIXTA de unitati agro-industriale si locuinte de serviciu** cu regim mic de inaltime max.P+1

- realizarea constructiilor se va realiza pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie

- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

#### **5.1.2. Prescriptii componozionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate ( efectiv sistematizate )**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru realizarea constructiilor si amenajarilor aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita ( folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

#### **5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrările de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico -

edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane

- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare

- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

#### **5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban**

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria comunei, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

#### **5.1.5. Utilizari functionale permise**

Cerile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale ( in corelare cu reglementarile specifice UTR ) :

- unitati agro-industriale si locuinte
- dotari tehnice

- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale agro-industriale, sociale, comerț sau prestari servicii .

#### **5.1.6. Utilizari interzise**

Cerile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice

- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare

- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice

- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada ( conform regulamente specifice UTR )

- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor

- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri

- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

#### **5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.**

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

A rezultat un singur UTR pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

### **5.2.1. UTR nr.1.**

#### **A. Date de recunoastere**

- delimitat pe toate laturile de limitele de proprietate
  - suprafata teren studiat PUZ = 2500 mp.
  - suprafata teren efectiv sistematizata = 2500 mp.
  - suprafata teren care va fi cuprinsa in intravilanul construibil = 2500 mp.
  - suprafata construita propusa = 435 mp
  - suprafata construita desfasurata = 635 mp
  - suprafata de drumuri carosabile in incinta = 100 mp
  - suprafete alei pietonale si trotuare dalate in incinta = 25 mp.
  - suprafata zone verzi in incinta = 1940 mp
- Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) - MAXIM = 0,5  
- Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) - MAXIM = 40 %

#### **B. Caracterul zonei**

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **MIXTA de unitati agro-industriale si locuinte de serviciu** si cladiri anexe
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si imprejumuiri teren

#### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :
  - sa aiba o suprafata minima de 350 mp.
  - sa aiba un front la strada de : - minim 12 m.
  - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
  - caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

#### **D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .**

##### **- Utilizari permise :**

- imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de ptr. activitati agro-industriale si locuinte care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

##### **- Utilizari interzise :**

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim

- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatari de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- constructii sociale sau administrative cu mai mult de parter si doua nivele, cu inaltimea la cornisa de peste 10,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
- instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ;
- pentru realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m. de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

## **E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

### **- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinind domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-03** , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; *in plansa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de axele drumurilor si fata de limitele de proprietate.*

### **- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maximale marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decat cu aprobarea factorilor de decizie locali.

*In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.*

### **- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile in mod direct de la strada.

*Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina ( chioscuri de vara, pavloane agrement, mobilier de joaca,piscine), sau garaje inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si independent fata de cladirea locuintei; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.*

### **- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

*Accesele in panta la garaje ( de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepand de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.*

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri ( de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

### **- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a**

## terenului (CUT)

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii inteleghindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cat la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 03 - : **POT maxim = 40 %**

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT maxim = 0,5**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

### **- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabeleste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului ( garaj ) se considera 2,30 m din placa in placa ( lumina incaperii ).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat pina la streasina acoperisului cu cea mai coborata cota de nivel, va fi de max. 7,5 m pentru cladirile S+P+1. In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobat de factorii de decizie.

### **- Conditii de echipare editilara**

**Apa potabila.** Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

*In absenta temporara a retelei de alimentare cu apa se admite alimentarea temporara cu apa a noilor consumatori din fintini sau puturi de apa locale (individuale), cu conditia respectarii normativelor tehnice si a legislatiei in vigoare la data executarii acestora.*

**Canalizarea menajera.** Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reteaua publica de canalizare a apelor menajere, urmard a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

*In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare. Sistemul individual sau de grup ( de exemplu , fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.*

**Canalizarea pluviala.** Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reteaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

**Retele electrice, telefonizare.** Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in retele subterane.

**Retele de distributie de gaz - metan.** Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noi consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

**Salubritate.** In cadrul fiecarei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Platformele de depozitare a pubelelor se vor amplasa la o distanta de min. 10m. fata de spatiile de locuit proprii sau ale vecinilor, vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reteaua de alimentare cu apa si la reteaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin o data pe saptamana, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

### **Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.**

**- Subsolurile :** - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reteaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intlege cota finita a pardoselii functiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,9 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,50 m fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu-se in panta descendenta.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

**- Fatalele :** - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos ( cu exceptia sarpantei si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri , garaje) ;

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej

**- Acoperisurile .** Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla sau alte materiale ; se interzice folosirea invelitorilor din PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn ( sita sau sindrila ) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina ( chioscuri de vara ).

- **Garaje.** Garajele vor fi inglobate pe cat posibil in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. ; garajele vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime parter si se vor realiza din materiale durabile .

- **Imprejmuiriri :** - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- Intre limitele separateive a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,80 m.

- In cazul parcelelor de colt , inaltimea si aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele doua laturi exterioare ( spre strada ) ale parcelei.

#### **F. Spatii verzi - plantatii.**

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, *fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.*

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

**SEF DE PROIECT  
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF  
membru al Registrului Urbanistilor**

