

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

**SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII, NR. 26,
JUDETUL COVASNA
Telefon 0741128611
e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com**

PROIECT NR. 192 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE STRADA TURIA**

**MUNICIPIUL TARGU SECUIESC,
JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI : VOINA KATALIN, VOINA BELA,
VOINA LEVENTE, VOINA KRISZTINA, PAPP
REKA, PAPP ZSIGMOND**

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISME AFERENT P.U.Z.
(P.U.Z. + R.L.U.)**

Februarie 2021

PROIECT NR. 192 / 2020

DENUMIREA LUCRARIИ : PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE STRADA TURIA

LOCALITATEA : MUNICIPIUL TARGU SECUIESC,

JUDETUL COVASNA

INITIATORI : VOINA KATALIN, VOINA BELA, VOINA

LEVENTE, VOINA KRISZTINA, PAPP REKA, PAPP

ZSIGMOND

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT

DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....

Stela



BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 01 **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02 **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1000
- A – 03 **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04 **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 **REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06 **ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

STRADA TURIA

Municipiul TARGU SECUIESC, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA LOCUINTE
INDIVIDUALE STRADA TURIA
- localitatea : mun.TG.SECUIESC, jud. COVASNA
- initiatori : VOINA KATALIN, VOINA BELA, VOINA LEVENTE,
VOINA KRISZTINA, PAPP REKA, PAPP ZSIGMOND

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren aflat partial in extravilanul municipiului Targu Secuiesc, in partea de vest a municipiului. Terenul este liber de constructi si amenajari, in timpul verii este cultivat cu plante agricole (teren arabil).

Suprafata totala a terenului este de 30.000 mp, rotund calcul de bilant 3,00 ha.

Terenul este cvasiplan pana la jumatatea laturii lungi, apoi are o inclinatie de la sud spre nord, dupa care este din nou cvasiplan., fara denivelari importnate.

Terenul este notat in cartea funciara nr. 30768, nr. 30767, nr. 28739 - Targu Secuiesc si se afla in proprietatea unor persoane fizice, initiatoare ale Planului Urbanistic Zonal.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de proprietarii terenului, se refera la urmatoarele elemente :

Se solicita reglementarea intregii incinte in vederea lotizarii pentru construirea de locuinte individuale, independente, izolate, cu regim de inaltime parter + 1 +m.

Se va asigura accesul carosabil din drumul DJ 113, drum carosabil aflat i stare buna de exploatare.

Accesul carosabil si pietonal va deservi toate loturile propuse prin intermediul unui drum interior de incinta, bordat de trotuare pietonale publice si va respecta gabaritele reclamate de traficul greu.

Se vor delimita loturi astfel incat sa fie construibile, sa asigure orientare optima pentru viitoarele constructii si sa asigure confortul necesar al locuirii. De asemenea, prin PUZ se vor stabili indicii de ocupare si de utilizare a terenului.

Utilitatile se vor asigura prin racord la retelele de utilitati existente in cel mai apropiat punct (alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Statut administrativ: municipiu.

Municipiul Targu Secuiesc a fost de-a lungul secolelor unul din cele mai insemnate centre ale industriei breslase si un targ vestit in zona.

Cu 590 de ani in urma, de cand dateaza prima mentiune documentara a municipiului, era deja un important centru economic si administrativ al scaunului Kezdi. La inceputul secolului al XV-lea a obtinut numeroase privilegii din partea regelui Sigismund de Luxemburg si apoi din partea principilor Transilvaniei. Acestea au inlesnit inflorirea mestesugurilor si a comertului.

Zona Tg. Secuiesc cuprinde orasul Tg. Secuiesc cu cele doua sate apartinatoare Lunga si Tinoasa, precum si 10 comune: Moacsa, Sanzieni, Poian, Lemnia, Bretcu, Ojdula, Ghelinta, Catalina, Cernat, Turia.

Tg. Secuiesc este un oras cu 20.400 locuitori, situat la altitudinea de 565 m fata de ivelul Marii Negre, ocupa o terasa ampla pe partea dreapta a raului Turia, in apropiere de confluenta acestuia cu Casinul si raul Negru; asezat in depresiunea cu acelasi nume, orasul Tg. Secuiesc este ferit de curentii foarte puternici si dispune de un cadru natural foarte placut, marginit de muntii Vrancei la est si de muntii Bodoc la vest. Orasul se afla pe teritoriul judetului Covasna in partea de N-E al acestuia. Dupa municipiul Sf.

Gheorghe, este cel mai mare oras din judet. Impreuna cu cele 10 comune spropiate constituie o zona unitara, care grupeaza 25% din populatia judetului, respectiv 58223 de locuitori (recensamantul din 1992), dintre care 40% locuiesc in oras si 60% in comune.

Comunele sunt situate in jurul orasului la distante cuprinse intre 2 si 20 km.

Potential economic: situata pe drumul care face legatura intre Transilvania si Moldova in imediata apropiere de trecatoarea Oituz, localitatea a fost mereu prospera din punct de vedere economic. Un avant deosebit l-au marcat secolele XVI-XVII, odata cu aparitia breslelor.

S-au constituit bresle de tabacari, olari, cojocari, cizmari, caldarari, fierari, curelari, macelari, croitori, tamplari, palarieri.

Dupa anul 1848, teritoriul judetului nu s-a dezvoltat la fel cu alte zone ale judetului, marcate de o puternica industrializare, astfel ca orasul a inceput sa decada, mestesugarii neputand sa concureze cu produsele industriale aduse din afara. In anul 1928 a inceput activitatea industrială de prelucrare a lemnului cu doua gatere, iar mestesugarii s-au grupat in cooperative mestesugaresti. Regimul comunist instalat dupa razboi, a lichidat micii mestesugari si a trecut la o industrializare mai tarzie si mai lenta decat in alte zone ale tarii. Au fost construite si puse in functiune pe rand intreprinderile Secuiana (fabrica de constructii) in anul 1969, fabrica de suruburi in anul 1970, fabrica de amidon in anul 1970, fabrica de izolatori de joasa tensiune in anul 1975, fabrica de mobila-IFET.

Cresterea industriei a produs in anii 1969-1975 o puternica migratie spre oras, a carui populatie a crescut in ritm rapid.

Economia zonei are o structura echilibrata fiind reprezentata in ordinea pe care o detin in sistem de industrie, agricultura, comert si servicii.

Industria este reprezentata de cateva unitati de productie care ocupa o parte din forta de munca locala.

- **Agricultura:** pamanturile si clima din depresiune sunt favorabile culturii cartofului, verzei, sfecei de zahar si cerealelor. Zona este recunoscuta ca zona inchisa pentru producerea cartofului de samanta din categorii biologice superioare.

In Tg. Secuiesc functioneaza Statiunea de Cercetare si Productie a Cartofului cu capital de stat, care ofera consultanta in domeniu si care ofera spre vanzare atat cartof de consum, cat si pentru samanta. Numeroase unitati cu capital privat au prosperat in zona si au cunoscut o dezvoltare rapida in ultimii ani, dispunand azi de o baza materiala moderna.

Cresterea animalelor este reprezentata de sectorul privat. Fostul IAS din zona a fost lichidat, asociatile intercooperatiste nu mai detin nici un animal, iar CAP-urile au fost vandute. In general oamenii si-au primit pamanturile inapoi si cauta sa le exploateze cat mai bine.

Comertul: s-a dezvoltat in principal ca efect al dezvoltarii industriale raspunzand necesitatilor in continua crestere ale populatiei, comertul cu amanuntul a cunoscut o dezvoltare rapida dupa 1990 in special in sectorul privat, prin aparitia unei retele dense de magazine. Astazi numarul lor incepe sa se reduca datorita scaderii puterii de cumparare a populatiei.

Serviciile: au aparut si s-au dezvoltat ca forma de activitate a cooperatiei mestesugaresti de mare traditie in oras.

Consiliul Local Tg. Secuiesc dispune doar de serviciile gospodariei comunale, care constau in maturarea si intretinerea strazilor si a spatiilor apartinand administratiei publice.

Asigurarea iluminatului public, intretinerea canalizarii menajere si pluviale, furnizarea de apa potabila, de agent termic, intretinerea rampei de gunoi sunt asigurate de societati comerciale specializate in acest sens.

Turismul: datorita asezarii sale, Tg. Secuiesc ofera cele mai interesante obiective turistilor. Intre acestea se afla dispunerea sub forma radiala a pietei centrale cu asa numitele "curti" ale breslelor, stradute inguste ce grupau atelierele mestesugaresti. Intreg centrul orasului constituie un ansamblu de monumente istorice si arhitecturale care suscita interesul turistilor.

Aflata in perimetrul orasului Tg. Secuiesc, Baile Fortyogo ofera pe langa baza de tratament un strand si conditii bune pentru practicarea echitatiei.

Veche regiune vulcanica, zona este bogata in ape minerale si mofete.

Statiunea Balvanyos detin suprematia in zona Tg. Secuiesc pentru capacitatea de cazare a turistilor. Statiunea ofera turistilor multe facilitati speciale care folosesc factorii curativi ai zonei : ape minerale, mofete, aer ozonat.

Evenimente specifice zonei:

festivalul folcloric al Cantecului, Dansului si Portului Popular,

Universitatea de vara organizata de Liga Pro Europa,

Excursii: excursiile se desfasoara pe trasee marcate catre grota Puturoasa, Cimitirul Pasarilor, Cetatea Balvanyos, Lacul Sfanta Ana , excursii la baile Tusnad, Cheile Bicazului.

In municipiul Tg.Secuiesc se organizeaza campionate de nivel national de karting prin grija S.C. SKAT – KART S.R.L. precum si alte competitii zonale si locale.

Infrastructura: zona este strabatuta de DN 11, care face legatura cu Moldova si Brasov, drumuri judetene care asigura legaturi in alte directii importante : Miercurea Ciuc, Covasna, statiunea Balvanyos.

Calea ferata care trece prin oras si prin majoritatea comunelor, asigura transportul de calatori si marfa spre alte zone.

Toate comunele din zona sunt racordate la centrale automate de telecomunicatie fixa, cu cablu optic.

Sistemele de alimentare cu apa si canalizare au fost reabilitate si modernizate in ultimii ani.

La nivel de oras exista terenuri ale administratiei publice locale rezervate pentru dezvoltari ulterioare ; se poate spune ca mediul de afaceri este agreabil si atragator pentru industriile existente si viitoare, neexistand probleme ce ar putea frana cresterea economica.

(sursa : site-ul Prefectura Judetului Covasna)

Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice judetene si locale. Fiecare localitate a judetului este in atentie autoritatilor publice judetene pentru dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea localitatilor, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea localitatilor si a intregului judet.

Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul Urbanistic General al Mun.Tg.Secuiesc aprobat in anul 2000, cu valabilitatea prelungita prin HCL 156 / 2018.
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

Suportul topografic actualizat este intocmit de ing. KONDRÁ Istvan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de vest a teritoriului administrativ al municipiului Targu Secuiesc, adiacent DJ 113 – strada Turia. In zona amplasamentului se gasesc loturi de locuinte, in imediata vecinatate sunt terenuri agricole in intravilan. O parte a terenului se afla in intravilan (8.057 mp din 30.000 mp)

Municipiul Targu Secuiesc este situat in nord – estul judetului Covasna, in depresiunea Brasov, in apropierea muntilor Vrancei. Accesul in oras se face cu usurinta atat pe caile de comunicatie rutiere cat si pe cale ferata, fiind traversat de DN 11 si DN 11B care leaga localitatea de orasele Bacau si Brasov. Targu Secuiesc se afla la 65 km fata de Brasov , 30 km fata de Sfantu Gheorghe si este al doilea oras ca marime in judetul Covasna, in ce priveste numarul de locuitori si capacitatea economica generala.

Orasul are toate caracteristicile unui centru urban de importanta zonala. De dezvoltarea economica a acestui oras depinde cresterea economica a satului apartinator Lunga dar si a altor localitati apropiate. Locuitorii din Depresiunea Targu Secuiesc sunt in mare parte dependenti de municipiul Targu Secuiesc care ofera acestora locuri de munca, bunuri si servicii publice, educationale, culturale.

Zona este una cu mare potential de dezvoltare in domeniul locurii, al serviciilor, in domeniul sportului si agrementului de scurt sejour avand in vedere apropierea de zona obiectivelor sportive mai noi ale orasului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea central-vestica in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, cu deosebire din directiile Brasov si Sf.Gheorghe, dar si din directia Moldova. Astfel, orasul este usor accesibil din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriva cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Tg.Secuiesc se inscrie in culuarul vestic al judetului, ca polul cel mai important de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale a zonei. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, cererea pentru construirea de locuinte, spatii de productie si servicii diverse.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată parțial în intravilanul mun. Tg. Secuiesc, parțial în extravilan, în partea de vest a orașului.

Suprafața totală de teren studiată este de 30.000 mp, teren aflat în proprietatea privată a unor persoane fizice. Terenul figurează în Cartile Funciare nr.: 30768, 30767, 28739.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentala cu veri umede si calde si cu ierni geroase.

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

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona „D”

Se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament, prin grija proprietarilor, care va evidentia caracteristicile solului si subsolului, caracteristicile panzei freatice.

Date generale privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul se încadrează în Bazinul Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația nord-estică a Depresiunii Țării Bârsei, separată geomorfologic de restul bazinului de culoarul de la Reci (culoar între promontoriile Munților Întorsurii și Bodoc).

Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta joasă.

Caracterul intramontan al Depresiunii Tg. Secuiesc contribuie la conturarea unor particularități evidențiate prin:

Temperatura medie anuală : 8 C;

Media temperaturilor lunii ianuarie. - 4 C;

Media temperaturilor lunii iulie: 17,8 C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură.

Precipitațiile atmosferice înregistrează valori medii anuale cuprinse între 600-700 mm.

Verile au uneori caracter secetos.

Circulația

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Turia. In momentul de fata drumul este practicabil in conditii bune.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului DJ 113 – strada Turia de pe care se poate accede la terenul studiat si care leaga Targu Secuiesc de comuna Turia, se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, traficul este cursiv. Accesul se va realiza spre un drum interior de deservire a loturilor noi ale incintei. Accesul se va realiza prin constituirea unei benzi de accelerare si a unei benzi de decelerare.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 30.000 mp. In prezent suprafata este ocupata de vegetatie agricola terenul fiind « arabil »

In zonele apropiate ale intravilanului se afla constructii de locuit, pensiuni, alte servicii.

Relationari intre functiuni .

In zonele apropiate nu exista functiuni incompatibile cu propunerile PUZ. Zona nu face parte din zone protejate pentru valori culturale, arheologice, naturale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii sau amenajari importante.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Pe terenurile din intravilan, spre est, nord si sud se gasesc constructii de locuinte, servicii, alte constructii civile, majoritatea datand din perioade relativ recente, aflate in stare buna si medie.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

In apropierea amplasamentului, pe strada Turia in intravilan se gasesc retele de infrastructura de apa si canalizare, retele de telecomunicatii, retea de distributie gaze naturale, de asemenea retea de distributie a energiei electrice in imediata vecinatate.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul studiat este ocupat de vegetatie agricola si vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Terenul este in siguranta fata de pericolele de inundare .

Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	3,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi	0,00	0,00
Suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de teren agricol	3,00	100,00
suprafata totala ocupata	3,00	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00%	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfuncionalitati :

Se va asigura acces carosabil corespunzator la toate obiectivele propuse pentru autovehicule, utilitare in conditiile impuse de reglementarile in vigoare (politie, salvari, pompieri, autoutilitarele gospodaresti, altele).

Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

Pe strada Turia se afla toate retelele de utilitati necesare la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Racordul se va realiza pe baza de proiecte de specialitate.

Principalele disfuncionalitati :

Nu am constatat disfuncionalitati importante.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla partial in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, de vecinatati, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare, in accord cu spatiile urbane existente in zona.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu s-au identificat hazarde naturale. Terenul este mediu expus vanturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est, se propun in acest sens plantatii de protectie si paravane vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer si a viscolelor de zapada. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Terenul nu este supus riscului la inundatii. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri de contaminare. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei implementari si a unei exploatari antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Terenul studiat nu se afla in Arie Natura 2000 protejata, nici in zona de protectie a vreunui monument istoric sau de arhitectura, sit arheologic.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare. Despre potentialul turistic general al zonei Tg.Secuiesc s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament in sine, nu exista dotari turistice.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului sunt cele care sustin dezvoltarea localitatii, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Reglementarea propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi dar este de natura sa fixeze forta de munca locala.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va aplica prevederea legala privind consultarea populatiei.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Tg.Scuiesc, nu are prevederi, pentru partea de extravilan, pentru partea de extravilan functiunea prevazuta este locuinte si functiuni complementare. In PUG in curs de actualizare functiunea propusa este locuinte si functiuni complementare pe o latime de cca 50 m nord si sud fata de DJ 113.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens beneficiarii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe strada Turia prin intermediul unor benzi de acces. Drumul public este domeniu public in administrarea autoritatii administratiei publice judetene (DJ 113), in extravilan. De pe acest drum carosabil se poate accede la drumul nou creat prin proiect si de pe acesta pe loturi, direct. Astfel va fi asigurata posibilitatea de acces pentru autovehicule si pietoni, pentru autoutilitare, salvari, politie, pompieri, altele.

In interiorul ansamblului se vor asigura spatii de parcare pentru 9 autovehicule, in rest parcare sau gararea vor fi permise numai pe loturile rezidentilor.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajari specifice unei zone de locuit cu locuinte individuale, cu accese, constructii si cladiri, zone verzi, imprejmui.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Spre limitele parcelelor se propune realizarea de plantatii compacte de arbori cu vegetatie bogata, paravan in calea curenților de aer si pentru fixarea solului, precum si pentru realizarea unei microclime umede si curate si a unor paravane fonice. Se vor planta pe amplasament cat mai multi arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si zapada si in calea curenților de aer, la distanta minima de 1 / 2 din diametrul coroanei la maturitate fata de limita parcelei Incinta este amenajata astfel incat sa ofere cadrul necesar unei functionari optime pentru functiunile de baza, oferind libertatea necesara proiectelor edificabile stabilite. Aceste perimetre au in vedere pastrarea distantelor necesare din punct de vedere al asigurarii insoririi dar si din punct de vedere al pazei contra incendiilor.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmasorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa (variant de mobilare exemplificative)

Specificatie	Ha	%
suprafata totala studiata	3,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,76	25,33
suprafata ocupata de circulatii carosabile, parcaje publice	0,32	10,66

suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,14	4,67
suprafata ocupata de echipare edilitara	1,00	0,68
suprafata ocupata de spatii verzi publice	0,16	5,34
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	3,23	54,65
Suprafata ocupata de curti si gradini	1,59	53,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	3,00	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 1,00

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata existenta in zona.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce catre reseaua centralizata de canalizare existenta in zona.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce spre rigolele drumului public spre sud si spre partea de nord a terenului, catre canalul existent.

Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza racordul la reseaua de distributie a gazelor naturale in cel mai apropiat punct de racord posibil.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize se va realiza racord la reseaua existenta. Se va asigura iluminatul public nocturn al incintei, pe traseul drumului interior de incinta.

Telecomunicatii :

Este posibil racordul la reseaua de telecomunicatii prin cablu subteran, cu acordul detinatorilor de retele si operatorilor existenti in zona amplasamentului. Retelele de telefonie mobila au semnal in zona.

Gospodarie comunală :

În incinta se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor de toate tipurile. Toate acestea se vor colecta containerizat, și se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin grija proprietarilor. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Protecția mediului :

Aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împietze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, precum și la corectă exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a incintei.

Organizarea sistemelor de spații verzi :

În interiorul zonei se vor realiza spații verzi amenajate cu rol de protecție, rol decorativ și de agrementare vizuală și fizică, grădini, livezi. Acestea vor rămâne în parte acoperite cu plante perene. Se vor planta arbori și arbuști cu vegetație bogată la limita amplasamentului, cu rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, a viscozelor, cu rol de fixare a solului și rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

După terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări de construcții și amenajări.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament nu există în momentul de față asemenea funcțiuni.

Obiective propuse :

Terenul se află în proprietate privată a persoanelor fizice.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :

Măsuri în continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 087 / 2020.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Tg.Secuiesc dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul

Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)

Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol. Suprafetele de rulare carosabile vor avea pante longitudinale si transversale optime pentru scurgerea apelor de suprafata, respectiv 2,5 - 4,0 % .

- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare din incinta, accesul nestingherit al utilitatelor, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor respecta retragerile fata de limitele terenului, conform prevederilor PUZ

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- Accesul auto al autovehiculelor, autoutilitarelor, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala si de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor la loturile propuse
- Accesul pietonal la loturilor propuse
- Accesul auto si pietonal al persoanelor cu dizabilitati locomotorii la loturi.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :

Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile. Se vor putea realiza intre loturi imprejuriri opace sau transparente din materiale locale si naturale, materiale durabile, nu mai inalte de 2.05 m dublate sau nu de garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 0,65 m, se pot realiza garduri vii independente (tuia sau arbusti decorativi, plante cataratoare).Spre drumurile publice imprejuririle vor fi transparente sau semitransparente, nu mai inalte de 2.05 m, dublate sau nu de gard viu.

III. Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L - locuinte

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

V. Zone si subzone functionale :

Unitatea functionala unica este subampartita in loturi, 38 de loturi de locuit.

Suprafata : 30.000 mp

subzone functionale : L, TE, Cr, SP

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 0,35 %	CUT maxim 1,00

- functiunea dominanta : locuinte
- functiuni permise fara conditii : anexe gospodaresti, imprejuriri
- Functiuni permise cu conditii : -
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cea dominanta, cele permise
- Constructiile si amenajarile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil
- Regim de inaltime maxim propus este P+1+M. Regimul mediu de inaltime este P+M.
- H maxim la cornisa = 9,00 m fata de cota 0 a constructiei.

- H maxim la coama = 14,00 m de la cota 0 a constructiei.
- Cladirile vor avea design exterior de tip urban, materialele folosite vor fi cu precadere cele locale, materiale contemporane sau cu aspect contemporan.
- Suprafata spatii verzi publice : minim 800 mp
- Retrageri ale edificabilului fata de limitele de proprietate :
 - Est minim 3,00 m
 - Vest minim 3,00 m
 - Sud 23,39 m
 - Nord minim 6,84 m
- IN ETAPELE URMATOARE DE PROIECTARE, LA AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CONSTRUCTIILOR, SE VOR RESPECTA PREVEDERILE NORMATIVULUI P 118 / 99, NORMATIVELOR REFERITOARE LA RISCUL DE INCENDIU, CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU, PRESCRIPTIILE TEHNICE REFERITOARE LA INTERVENTIA PENTRU SITUATII DE URGENTA.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare, cu rol de protectie fata de vant, inzapezire, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomot si mirosuri, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela

