

MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PUZ LOCUINTE INDIVIDUALE modificare și extindere PUZ aprobat cu HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015
Amplasament	satul Lunga nr.543, municipiul Tg. Secuiesc, jud. Covaasna
beneficiar	Municipiul Tg. Secuiesc
Initiator	Kondrath Levente și alții
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2110/2021
volum	PUZ- documentatie pentru obtinere avize

1.2.Obiectul lucrării

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.110 din 16.08.2021 și a avizului de oportunitate nr. 2 din 07.12.2021 eliberate de Primaria Municipiului Targu Secuiesc

Obiectul lucrării este modificarea și extinderea Planului Urbanistic Zonal „Zona de locuinte individuale” aprobat prin HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015

Terenul ce face obiectul studiului are o suprafața de 18 812mp și este în proprietatea inițiatorilor lucrării.

Modificarile propuse se referă în principal la: numărul loturilor construibile, caracteristicile străzilor propuse și suprafața de spații verzi amenajate în domeniul public.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001 precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

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

Terenul este reglementat prin Planului Urbanistic Zonal „Zona de locuinte individuale” aprobat prin HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015

- regimul juridic

Terenul este în proprietatea initiatorilor lucrării și nu se afla în zona de protecția monumentelor istorice sau ale naturii.

- regimul economic

Terenul are o suprafață de 18 812mp

Conform extraselor CF terenul este în intravilan, Folosința curți - construcții.

- regimul tehnic

Se solicită elaborarea PUZ modificator, indicii urbanistici vor fi stabiliți prin PUZ

Corelare cu documentații de urbanism aprobate

Nu există PUZ-uri aprobate în vecinătate.

1.3. Surse de documentare-baza topografică

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

-Planul Urbanistic General aprobat al localității

-Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2020, de către o firmă de specialitate în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

În anul 2015 pe o suprafață de teren de 1.61ha s-a aprobat PUZ Zona de locuinte individuale. Prin acest PUZ s-a prevăzut o singură incintă cu un număr redus de case de locuit și amenajări.

Circulația pe teren a fost calibrată ca alee semi-carosabilă.

Între timp, proprietatea a fost mărită obținându-se un front strădal mai mare la drumul de exploatare. Terenul a fost parcelat în 14 loturi edificabile și un lot pentru circulație.

Conform extraselor CF întregul teren este în intravilan având categoria de folosință curți-construcții

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este amplasat într-un sat aparținător municipiului Targu Secuiesc, respectiv satul Lunga, nr.543

Amplasament

Terenul ce face obiectul studiului este amplasat în zona sudică a localității.

Date despre teren

Terenul ce face obiectul planului urbanistic zonal este compus din 15 loturi înscrise în CF Targu Secuiesc

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan, cu o ușoară descendență pe direcția est-vest
Nu există cursuri de apă în apropiere, deci nu există risc de inundații.

Vecinatati

- vest: teren agricol în extravilan
- est drum de exploatare agricolă
- sud teren agricol în extravilan
- nord teren agricol în extravilan

2.3.2. Analiza geotehnică

Studiul geotehnic a fost elaborat de s.c. Geoda s.r.l. la momentul realizării planului urbanistic zonal inițial.

Cercetarea geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor. Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind uniforme pe toată suprafața a terenului vizat. Pe baza datelor obținute considerăm, că în orizontul superior, până la adâncimea de 3,60/3,80 m, se poate funda numai pe perne de balast sau piatră spartă.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Din prevederile PUZ-ului aprobat au fost realizate următoarele: casa de locuit, anexe, împrejurimi un lac alimentat din pânza freatică.

Aceste lucrări sunt evidențiate pe planșa 2.1. - situația existentă
Cea mai mare parte a terenului terenului este liber.

2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe un drum de exploatare care face legătura cu zona centrală a satului

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafață de 18 812 mp având următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial comparativ –

	existent	
	mp	%
Zona case de locuit (inclusiv lac)	17 715	94.17
Zona circulații	1 097	5.83
Zona spații verzi în domeniul public	-	-
Total	18 812	100.00

POT_{ex} = 1.46%

CUT_{ex} = 0.02

2.6. Echiparea edilitară

Pe drumul de exploatare există rețele de distribuite energie electrică, alimentare cu apă și canalizare. În zona nu există rețele de alimentare cu gaz.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situației existente a rezultat ca nu există probleme de mediu. Nu sunt cursuri de apă în zona studiată. Nu există riscuri de alunecări de teren.

2.8. Opțiuni ale populației

În urma discuțiilor avute cu proprietarii terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit că acest proiect este oportun să fie realizat pe acest amplasament, răspunde cerințelor populației de a construi case de locuit. Acest PUZ este în concordanță cu evoluția localității.

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere simplitatea funcțiilor și importanța locală a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a soluțiilor sau a temei. Comanda elaborată de beneficiari se încadrează în specificul zonei, în elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au respectat normativele în vigoare

3.2. Prevederi ale PUG

Corelare cu documentații de urbanism aprobate anterior

Terenul ce face obiectul acestui PUZ se compune din partea reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale” aprobat prin HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015 (1.61ha) și un teren nereglementat (0.27ha). Situația este ilustrată pe planșa 2.2. Corelare cu PUZ aprobat.

Extindere intravilan

Terenul este în intravilan. Nu se propune extinderea intravilanului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va fi pus în valoare prin sistematizare, plantatii decorative și de aliniament.

Un rol important în zona îl va avea sistematizarea circulației din incintă și amenajarea cu îmbracaminti definitive a carosabilelor, protejând astfel prin delimitări clare mediul natural existent. Construcțiile nu vor produce o intervenție brută în peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile pe baza unor proiecte autorizate.

3.3.1 Spații verzi

Spațiile verzi realizate în incinte reprezintă min. 30% din totalul fiecărui lot.

Spațiile verzi în domeniul public (parc, plantatii de aliniament) reprezintă 4% din totalul suprafeței reglementate

3.4. Modernizarea circulației

Se păstrează traseul drumului existent

Se propune o stradă infundată cu două sensuri de circulație prevăzută în capăt cu un cerc de viraj cu o rază de 5m.

Capacități de transport admise: autoturisme și camioane până la 8m (mașini de pompieri, gunoi, camioane până la 6t)

3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

Pentru drumul de exploatare se menține profilul transversal propus prin PUZ initial
Strada propusa: carosabil de 6m, trotuare de 1m pe ambele părți, rigola deschisa/inchisa de 0.5m pe latura sudica.

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura spatii de parcare pentru locatari și vizitatori în fiecare incinta
Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

3.4.3. Sistemizarea verticala

Nu sunt probleme deosebite de sistemizare verticala pe parcele.
Se vor crea pante adecvate pentru scurgea apelor meteorice.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

Terenul reglementat are o suprafata de 18 812mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial comparativ –

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona case de locuit (inclusiv lac)	17 715	94.17	16 167	85.94
Zona circulatii	1 097	5.83	1 892	10.06
Zona spatii verzi in domeniul public	-	-	753	4.00
Total	18 812	100.00	18 812	100.00

Funcțiuni propuse

Categoriile functionale

- ZI – zona locuinte
- Zv – zone verzi (gradina)
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

ZI

Funcțiune dominanta case de locuit individuale / case cuplate (+anexe)

Funcțiuni admise cu conditii: pensiune turistica, camin pentru persoane varstnice cu o capacitate de maximum 30 de persoane

Zv

Funcțiune dominanta – spatii verzi amenajate – parc

Funcțiuni complementare: pavilion de gradina, terase acoperite, spatii pentru joc si sport, mobilier urban

3.5.2. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P.+1, cu sau fără subsol pentru locuinte, P+1+M pentru pensiune turistica, p pentru anexe

P pentru anexe

Inaltimi maxime admise

Hmax la streasina: 6m pt case, 7.5m pentru pensiune, 3m pentru anexe

3.5.3. Aliniamentul

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat), va fi la marginea trotuarului, cf. Plansei 3.1. Reglementari urbanistice

Regimul de aliniere al constructiilor

Cladirile vor fi in principiu aliniate la limitele de proprietate.

Zona edificabila

Aceasta este retrasa cu 5m fata de aliniament, 1.5m fata de limita posterioara, 1.5m / 5m fata de vecinatati (cf. plansei de reglementari urbanistice).

Amplasament in cadrul parcelei

Se vor respecta conditiile de insorire: casele vor fi retrase cu minimum 1/2 din inaltimea la streasina fata de vecinatati pentru a respecta conditiile de insorire. Ferestrele si balcoanele sunt admise cu conditia sa fie amplasate la o distanta de minimum 2m fata de vecinatati Pentru anexe gospodaresti destinate animalelor se va cere acordul vecinilor.

3.5.4. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

- Zona case de locuit
POT max. 30 %
CUTmax=0.6
- Zona parc
POT max. 10 %
CUTmax=0.1

3.5.5. Lotizare

Se mentine in principiu lotizarea existenta, (14 loturi, cu un fronturi stradale de peste 20m, suprafate peste 700mp)

Adancimea loturilor din partea nordica se va miscora corelat cu profilul stradal propus, cf. Plansei de reglementari urbanistice.

Loturile pot fi comasate cu respectarea reglementarilor propuse (POT, CUT, retrageri fata de vecinatati si aliniament) Loturile pot fi comasate cu respectarea reglementarilor propuse (POT, CUT, retrageri fata de veinatati si aliniament)

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentare cu apa și canalizare

Proiectarea și realizarea rețelelor edilitare se va realiza în concordanță cu prevederile :

- STAS 10898-85 - Alimentări cu apă și canalizări. Terminologie;

- **SR 1343/1-2006** - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale
- **STAS 1481-86** - Canalizări. Rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiecte
- **SR EN 752-1...7** - Rețele de canalizare în exteriorul clădirilor
- **I9 - 2015** Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor
- **NP 133/2013** - Normativ privind proiectare, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților

Clasificarea construcțiilor hidrotehnice conf. STAS 4273-83 după criteriile :

- Categoria construcțiilor hidrotehnice - 4
- Durata de exploatare - definitivă
- Rolul funcțional - principal

Având în vedere că terenul care face obiectul studiului, prezintă potențial de a realiza clădiri noi în viitorul apropiat (în strada studiată se regăsesc circa 14 terenuri destinate pentru construire), se derivă obligativitatea realizării rețelelor edilitare de apă-canalizare corespunzătoare din punct de vedere tehnic, echipate cu branșamente de apă și racorduri de canalizare menajeră corespunzătoare, până la limita de proprietate ale imobilelor adiacente. Se propune de asemenea realizarea ramificațiilor pentru branșamente și în zona conductelor stradale existente, pentru fiecare teren în parte.

Conductele propuse se amplasează cât mai aproape spre limita de proprietate ale terenurilor adiacente (pe cât posibil în afara carosabilului, sub trotuarul propus).

Conducta de alimentare cu apă existentă din drumul având nr. top. 105 și se va extinde de-a lungul străzii înfundate propuse, asigurându-se astfel posibilitatea de racordare a tuturor consumatori potențiali din stradă.

Conform art. 5.4.6. din același normativ, modificat în anul 2016, hidranții exteriori de stins incendiu în mediul urban se montează la distanțe până la 100 metri între ele.

La proiectarea conductelor de canalizare se va ține cont de :

- cotele de sistematizarea din zona studiată (după sistematizare stradă)
- cantitatea și calitatea apei uzate
- relieful terenului
- extinderea rețelei în perspectivă

Sistemul de canalizare menajeră publică se va proiectat astfel încât să asigure colectarea, transportul întregului debit a apelor uzate rezultat prin scurgere gravitațională până la căminul existent aferentă stației de pompare ape uzate (SPAU), amplasată pe domeniul public - drum având nr. top. 105. Pentru rețeaua gravitațională se va alege panta de montaj ale conductelor similară cu cea ale străzii dar minim necesară conform normelor în vigoare.

Se urmărește realizarea unei rețele de canalizare menajeră, astfel încât să fie asigurată posibilitatea preluării apelor uzate de la toate imobilele din stradă (toate construcțiile existente precum și cele care vor fi realizate în perspectivă).

3.6.3. Apele meteorice

Canalizarea pluviala pe strada se va rezolva cu o rigola deschisă, apele meteorice vor fi deversate în lac.

Apele meteorice colectate de pe acoperisuri sunt ape conventional curate vor fi colectate, prin jgheaburi si burlane si deversate in fiecare incinta spre zonele verzi, respectiv spre rigolele stradale.

Protectia lucrarilor edilitare:

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare menajera se va face tinand cont de toate Normativele si STAS-rile in vigoare existente la data elaborarii etapelor urmatoare de proiectare.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Aceasta se va face din reseaua de distributie existenta in zona pe baza unei documentatii intocmite de o firma abilitata in acest sens, cu avizul de la Electrica S.A.

3.6.5. Incalzirea

Se va realiza cu centrale termice proprii cu combustibil lemnos sau energie electrică.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse nu sunt un factor de poluare. Canalizarea menajera se rezolva prin bransament la retelele publice.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din fiecare lot

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- Strazi
- Gradina
- spatii plantate de-a lungul drumului
- retelele edilitare

3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este in proprietate privata – persoane fizice.

Drumul de exploatare este in domeniul public

3.9.3. Circulatia terenurilor

Terenul aferent modernizarii drumului de exploatare, strada propusa și grădina vor fi trecute în domeniul public.

4.Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare subzona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente

- se va face dezmembrarea terenurilor în concordanta cu prevederile din plansa de reglementari urbanistice.

Costurile legate de implementarea investitiei

Modernizarea drumului de exploatare se va face printr-un proiect unitar, realizat și finantat de primărie.

Toate costurile legate de implementarea proiectului, inclusiv parcul, realizarea strazii și bransamentele la rețelele edilitare vor fi suportate de către proprietari.

În cazul în care terenurile aferente strazii și a parcului vor fi trecute în domeniul public înainte de demararea lucrarilor amenajarile se vor face printr-un proiect realizat și finantat de primărie.

intocmit,
arh. Monica Serban



anexa 1 BREVIAR DE CALCUL APA-CANAL

ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

mun. Tg. Secuiesc, sat Lunga, nr. 543, jud. Covasna

Construcții propuse : 14 case de locuit, grad de dotare conform tendințelor actuale

Nr. specific locuitori = 4 persoane / gospodărie

Nr. locuitori estimați = 56 persoane

1. Necesarul de apă potabilă pentru nevoi gospodărești și publice

Necesarul de apă potabilă pentru nevoi gospodărești și publice în perspectiva a 25 ani, s-a determinat conform STAS 1343/1 din 2006 și STAS 1478 :

1.1. Necesarul de apă potabilă pentru consum gospodăresc

Nr. crt.	Zone cu grade de dotare	Nr. locuitori	Norma de consum	Coeficient de neuniformitate		Necesarul de apă potabilă		
						N med zi	N max zi	N max orar
						mc / zi	mc / zi	mc / h
1	Cu cistele pe străzi	-	-	-	-	-	-	-
2	Gospodării având instalații interioară de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individual a apei calde	56	120	1,30	2,00	6,72	8,73	0,728
3	Necesar pentru adăparea animalelor	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		56	-			6,72	8,73	0,728
TOTAL I/s						6,72	8,73	0,728

$$N_{\text{med zi}} = 6,72 \text{ mc/zi (1,86 l/s)}$$

$$N_{\text{max zi}} = 8,73 \text{ mc/zi (2,42 l/s)}$$

$$N_{\text{max orar}} = 0,728 \text{ mc/h (0,202 l/s)}$$

1.2. Necesarul de apă la unități industriale

În zona studiată nu vor exista unități industriale

2. Debitul de apă pentru stingerea incendiilor

Populația al municipiului Tg. Secuiesc = 18 491 locuitori conform recensământului din 2011

Pentru o populație 10001–25000 de locuitori și clădiri cu maxim 1–4 etaje rezultă $Q_{ie} = 10 \text{ l / secundă}$

Numărul de incendii simultane = 2

3. Stabilirea cerinței de apă potabilă

$$Q_{zi \text{ med}} = N_{zi \text{ med}} \times k_s \times k_p = 6,72 \times 1,1 \times 1,15 = 8,50 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = (N_{zi \text{ max}} + N_{ref. rez. i.}) \times k_s \times k_p = 8,73 \times 1,1 \times 1,15 = 11,04 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar \text{ max}} = N_{max \text{ orar}} \times 1,10 = 0,728 \times 1,1 = 0,80 \text{ mc/h}$$

unde $k_s = 1,10$ pentru stații de tratare sub 0,5 mc/sec

$k_p = 1,15$ coeficient de majorare a necesarului de apă pentru a se ține seama de pierderile tehnice în obiectele sistemului de alimentare cu apă

4. Debit de ape uzate =

$$Q_{med \text{ zi ape uzate}} = Q_{zi \text{ med}} = 8,50 \text{ mc/zi (2,36 l/s)}$$

$$Q_{max \text{ zi ape uzate}} = Q_{zi \text{ max}} = 11,04 \text{ mc/zi (3,06 l/s)}$$

$$Q_{max \text{ orar ape uzate}} = Q_{max \text{ orar}} = 0,80 \text{ mc/h (0,22 l/s)}$$

Tg. Secuiesc,
Noiembrie, 2021

Întocmit,
ing. Fekete Zoltán