

## I. FOAIE DE GARDĂ:

Denumire obiectiv: **Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Amplasament: **TARGU SECUIESC (zona Fortyogo), jud. COVASNA**

Beneficiari: **SIRITEANU CONSTANTIN si sotia SIRITEANU  
NATALIA**

Proiectant: **«ELENA BERECZK» BIROU IND. DE ARHITECTURĂ,**  
T.N.A. nr. 2035, O.A.R. Bv-Cv-Hr, e-mail: [elenabereczk@yahoo.com](mailto:elenabereczk@yahoo.com), tel.: 0723 308 118

Proiect nr. **125 / 2025**

Faza: **P.U.Z.**

Data elaborării: **ianuarie 2025;**

## II. LISTA DE SEMNATURI:

**arh. c. Elena Bereczk**

## III. BORDEROU GENERAL P.U.Z.:

### 1. PIESE SCRISE;

FOAIE DE GARDĂ;  
BORDEROU GENERAL P.U.Z.;  
VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL PUZ  
VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;

### 2. PIESE DESENATE;

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (plan cadastral),	SCARA 1:5000, A-01;
SITUAȚIA EXISTENTĂ,	SCARA 1:500, A-02;
REGLEMENTĂRI URBANISTICE,	SCARA 1:500, A-03;
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ,	SCARA 1:500, AC-01;
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR,	SCARA 1:500, A-04;

## **VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE**

### **Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

#### **RODUCERE**

#### **TE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMNETAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Amplasament: **Tg. Secuiesc (zona Fortyogo, str. Pasunii), jud. COVASNA;**
- Beneficiari: **SIRITEANU C-tin si sotia SIRITEANU Natalia**
- Proiectant general: **BIROU IND. DE ARHITECTURA „ELENA BERECZK” OAR Bv-Cv-Hr, TNA nr. 2135**
- Data elaborării: **Ianuarie 2025**

#### **OBIECTUL LUCRĂRII**

Documentația înaintată spre avizare, propune rezolvarea problemelor funcționale și tehnice a unei suprafețe de teren care va căpăta prin amenajare, destinația de zonă cu locuințe individuale, ca atare prin acest studiu se propune introducerea în intravilanul localității Tg. Secuiesc a suprafeței de 6625 mp.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarul și respectând indicațiile din Certificatul de Urbanism nr.077/ 09.05.2023 și Avizul de oportunitate nr.1 din 15.01.2025 s-a elaborat documentația tehnică, care stabilește reglementările specifice zonei de locuit cu funcțiuni complementare.

Din punct de vedere juridic, actualmente zona studiată se compune dintr-o parcelă de teren agricol proprietate privată a unei persoane fizice și drumul de acces (drum privat).

Acest teren privit ca o singură zonă se amenajează cu loturi pentru case de locuit cu drum de acces

Această acțiune propune și rezolvarea următoarelor obiective :

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare funcționării zonei, în cazul de față prin racordarea la sistemul orășenesc.

- amenajarea circulației carosabile în zona studiată și racordul acesteia la rețeaua existentă.

Documentația pentru plan urbanistic zonal (P.U.Z.) respectă: Legea nr. 350/2001 (modificată și actualizată), H.G. nr. 525/1996 (modificată), Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și actualizările ulterioare

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare de proiectare.

#### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

- Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna.
- Planul Urbanistic General al localității Tg. Secuiesc, aprobat
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (GM-010-2000)
- Baza topografică a lucrării, executată de ing. topograf Kondra Istvan și avizată OCPIcv
- Consultarea populației prin anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei Tg. Secuiesc și anunț în mass media

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

##### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (A-01)**

Amplasamentul studiat se află în partea de Est a localității Tg. Secuiesc, în apropierea strazii Fortyogo, la cca.300m; în extravilan ca teren agricol

Accesul carosabil principal se realizează din strada Pasunii din partea de Nord a zonei analizate, respectiv str. Fortyogo

## 2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

(A-02)

### 2.2.1. Aspecte generale

Suprafata terenului de 6625 mp este în proprietatea beneficiarilor, conform extrase CF nr. 30238 Tg. Secuiesc si drum CF 30912, S=344 mp. Categoria de folosinta este teren agricol ;

Vecinatatii :

- latura de nord-est : nr.cad. 31760 ; nr.cad. 23942
- latura de nord-vest : nr.cad. 30908 ; nr.cad. 30911, drum nr.cad. 30912 ; nr.cad. 30914
- latura de sud-vest : sant
- latura de sud-est : A 1020-1/3 ; TP 41275

Forma terenului este poligon neregulat si este liber de constructii.

Din punct de vedere al conformării formelor de relief, terenul are o declivitate de la Sud la Nord

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul se află înafara (nu exista apa curgatoare in zona)

### 2.2.2. Analiza geotehnică, (conform Studiu geotehnic anexat)

- zona seismică cu  $a_g = 0,25$  g, perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  sec
- adâncimea de îngheț a solului este de -1,1 m
- natura terenului de fundare  $P_{conv} = 200-260$  kPa
- apa subterană se găsește la adâncime, între 2,0 si 3,0 m.

### 2.2.3. Căile de comunicare

Legatura zonei studiate cu localitatea si vecinatatile se face prin str. Pasunii, respectiv str. Fortyogo

### 2.2.4. Analiza fondului construit existent

Folosinta actuală a terenului este teren agricol in extravilan S= 6625 mp. CF nr. 30238, Tg. Secuiesc

#### • Bilant teritorial existent

ZONE FUNCȚIONALE:	mp	%
Teren privat, agricol in extravilan conf. extras CF nr. 30238	6625	100
Total suprafata studiata in PUZ	6625	100

POT exist.=0%

CUT exist.=0,0

### 2.2.5. Echiparea edilitară

Zona construita in intravilan din apropierea terenului studiat dispune de toate utilitatile edilitare in sistem centralizat (alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, gaz metan)

### 2.2.6. Disfuncționalități

Analizând situatia existentă se obsearvă urmatoarele disfuncționalități care trebuie remediate:

- aspectul arhitectural-urbanistic este relativ monoton datorat potentialului de dezvoltare scazut
- caile de comunicatii și echiparea tehnico-edilitară este insuficientă față de necesitățile din prezent si viitor.

### 2.2.7. Starea factorilor de mediu

- Calitatea aerului -nu este poluare în această zona, se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei – nu exista surse de poluare a apei in zona, terenul este preponderent arabil
- Calitatea solului - nu există pericol de alunecare si prăbusire a solului.

### 2.2.8. Necesități si optiuni ale populatiei

Cererile pentru construirea de case de locuit sunt foarte multe în această parte a localitatii.

Prin urmare se solicită extinderea intravilanului cu o suprafata de 6969 mp, ca zona cu locuinte individuale si functiuni complementare : anexe gospodaresti (garaje, ateliere, magazii, depozite) si drum de acces

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare, prevede pentru zona studiată, cerințe pentru case de locuit P+1+M cu sau fara subsol. Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- realizarea, avizarea și aprobarea zonei propuse ca zonă de locuit și funcțiuni complementare;
- îmbunătățirea circulației carosabile (modernizare și asfaltare)
- realizarea rețelelor edilitare.

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona analizată în prezentul studiu nu a fost tratată în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al localității Tg. Secuiesc.

Oportunitatea apărută în momentul acesta, ca urmare a cerințelor pentru locuințe a determinat necesitatea reanalizării acestei documentații de urbanism.

Prin propunerile P.U.Z.-ului de față, se urmărește îmbunătățirea prevederilor P.U.G.-lui existent, propuneri ce vor fi preluate în P.U.G.-ul următor.

### 3.3 DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

La conturarea soluției propuse s-a ținut seama de:

Stabilirea amplasamentelor și amenajărilor astfel încât să răspundă optim, funcțiunii deservite.

**a.** S-a organizat o singură zonă funcțională: **zona rezidențială cu locuințe joase**. Aceasta zonă va cuprinde loturi cu locuințe, anexe gospodărești, precum și modernizarea drumului (acces la fiecare lot)

Regim de înălțime maxim prevăzut va fi P+1+M cu sau fara subsol

S-au propus opt loturi de case cu recomandarea de a se amplasa decalat pentru a prentampina umbrirea

**b.** **Echiparea tehnico-edilitară** pentru necesitățile funcționale ale zonei se propune racordarea la rețelele edilitare din str. Fortyogo.

Toate aceste echipamente edilitare vor fi protejate și amplasate la distanțe corespunzătoare în conformitate cu legile sanitare în vigoare.

**c.** **Organizarea circulației carosabile și pietonale** : se propune drum de acces pt fiecare lot cu largire la capete pentru întoarcerea autovehiculelor, realizând un traseu fluent ce respectă topografia amplasamentului. Drumul propus va avea o suprafață carosabilă, trotuar pe o singură parte și rigole.

Se va asigura accesul independent la fiecare parcelă.

**d.** **Realizarea de spații verzi** cu roluri diferențiate în funcție de zonele deservite: plantatii de protecție și aliniament la frontul stradal și plantatii ornamentale în incinte.

**e.** **Locuri de parcare**, vor fi asigurate în interiorul incintelor

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere că nu este o zonă intens umblată, circulația carosabilă și pietonală este asigurată din str. Pasunii pe o arteră de legătură cu zona studiată. În această parte se propun drumuri carosabile cu dublu sens și trotuar pentru a facilita accesul la fiecare parcelă. Dimensionarea se va face astfel încât să fie amplasate și echipamentele edilitare.

Accesul carosabil: va ține seama de prevederile pct.4.12 din Anexa nr.4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr.525/1996, republicată și va respecta obligatoriu prevederile art.25 din același regulament

Alcătuirea profilului transversal și structura acestuia corespund prevederilor STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi)

#### **Sistemizarea verticală**

Apele pluviale, vor fi conduse printr-un sistem de rigole și șanțuri dalate, subtraversări la intersecții cu alte drumuri și podețe de acces.

La realizarea construcțiilor se va urmări ca mișcările de terasamente să fie reduse la minim și ca săpăturile să fie compensate de umpluturi de pământ.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)

Zona studiată în suprafața de 6625 mp va deveni o zonă rezidențială pentru case de locuit individuale. Suprafața de locuit reprezintă zona rezidențială cu locuințe P+1+M „ZI”; cu case de locuit individuale, anexe gospodărești, alei de acces, zonă verde amenajată.

Terenul este împărțit în 8 loturi cu următoarele suprafețe: lot 1 ~ 694 mp; lot 2 ~ 726 mp; lot 3 ~ 726 mp; lot 4 ~ 722 mp; lot 5 ~ 652 mp; lot 6 ~ 644 mp; lot 7 ~ 635 mp; lot 8 ~ 568 mp și artere carosabile de acces  $S_1=1258$  mp.

#### • FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE

Funcțiunea zonei studiate este pentru locuit.

Se stabilește limita edificabilului definită de :

- retragere față de aliniamentul la drumul de acces: min 5,0 m,
- se recomandă amplasarea decalată a clădirilor învecinate pentru a crea intimitate între vecini și totodată pentru a preîntâmpina umbrirea
- retragere față de limita proprietății vecine: 2.0 m, în cazul când sunt calcane la clădiri, în continuare se va respecta Codul Civil.

#### PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Organizarea loturilor a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți, a condițiilor de însorire a obiectivelor propuse
- respectarea procentului de ocupare al terenului: max 30%
- pastrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi, accese și platforme, folosirea judicioasă a terenului.
- se recomandă ca elementele compoziționale ale volumetriei și fatadelor să fie conforme cu caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate; să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic, etc.)
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- se interzice dispunerea reclamelor pe fațadele clădirilor

#### • REGIM DE ALINIERE ȘI ÎNĂLȚIME

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se vor amplasa construcții a căror înălțime să nu depășească distanța măsurată orizontal între aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însorire (se recomandă amplasarea decalată a clădirilor)

**-retragere edificabil față de aliniamentul la drum: min 5,0 m;**

**-retragere față de limita proprietății vecine: 2.0 m, în cazul când sunt calcane la clădiri,**

Se interzice amplasarea construcțiilor care au ferestre și balcoane spre limita de proprietate vecină, având amplasament sub înălțimea clădirii (distanța mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă); totodată se va respecta prevederile Codul Civil referitoare și la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse va fi de: **P+1+M cu sau fără subsol**, să nu depășească **înălțime maximă la cornișă de +9,00 m** și o **înălțime maximă la coama de +12,00 m** (măsurate la cota +/-0,00),

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:** PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. = max. 30%;  
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI C.U.T.= max. 0.9

## • BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil in extravilan, privat conf. extras CF nr. 30238	6625	100	-	-
Zonă rezidențială din care: zona edificabilă ..... 3411 mp, alei carosabile de acces ....883 mp zona verde ..... 1073 mp,	-	-	5367	81
Suprafața teren aferentă drum: - teren privat cedat pentru drum S=1258 mp.	-	-	1258	19
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ IN PUZ	6625	100	6625	100

Ca funcțiuni complementare pot fi: anexe gospodărești (garaje, ateliere, magazine, depozite)

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(AC-01)

Zona construită în intravilan din apropierea terenului studiat dispune de toate utilitățile edilitare în sistem centralizat (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, gaz metan)  
Echiparea tehnico-edilă se va executa prin racordare la sistemul centralizat al orașului prin proiecte de specialitate.

- **Alimentarea cu apă:** se va executa racordarea la sistemul centralizat
- **Canalizarea :** menajeră și pluvială se va face prin racordare la sistemul centralizat.
- **Incalzirea:** se va realiza local de la centrale termice proprii ce vor funcționa cu energii alternative (gaz, lemn, electric, captatori solari, pompe de caldura)
- **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza prin racordare la rețeaua electrică de zonă prin studii de specialitate
- **Telecomunicații:** vor fi rezolvate prin satelit (TV) și rețea de telefonie mobilă (internet, telefon).

Se pot instala și rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art.24 din Legea 154 din 28.09.2020, privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa după următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;

Orice clădire de locuit, trebuie să fie prevăzută cu amenajări (platforma gospodărească) pentru colectarea deșeurilor menajere în containere (pubele). Deșeurile menajere separate pe categorii de deseuri vor fi preluate de utilaje speciale, autorizate și transportate la rampele de gunoi amenajate

Respectarea *Ordonanței de Urgență nr.92 din 19 aug.2021*: ce are ca obiectiv asigurarea unui înalt nivel de protecție a mediului și sănătății populației prin instituirea de măsuri:

- a)** de prevenire și reducere a generării de deșeurii și de gestionare eficientă a acestora;
- b)** de reducere a efectelor adverse determinate de generarea și gestionarea deșeurilor;
- c)** de reducere a efectelor generale determinate de utilizarea resurselor și de creștere a eficienței utilizării acestora, ca elemente esențiale pentru asigurarea tranziției către o economie circulară și a garanția competitivitatea pe termen lung.

- organizarea sistemelor de spații verzi; prin crearea unei fâșii plantate ce servește ca perdea de protecție vizuală între vecinătăți.
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- se va ține seama de NTPA-002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, TIPUL DE PROPIETATE A TERENULUI SI CIRCULATIA ACESTUIA (A-04)

Terenul proprietate privata (persoane fizice) S=6625 mp, reprezinta terenul parcelat pentru locuinte, inclusiv drumul de acces

Suprafata de teren public se propune a fi drumul de acces la fiecare lot (cu acordul Consiliului Local)

Total suprafata reglementata este 6625 mp (5367mp teren rezidential+1258 mp drum de acces).

### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. al localitatii Tg. Secuiesc.

Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 077/ 09.05.2023 si Avizul de oportunitate nr.1 din 15.01.2025

- **Se va respecta introducerea in intravilan si delimitarea zonei reglementate de 6625 mp:** din care S=5367 mp ca zona rezidentiala cu 8 loturi pentru case individuale de locuit si S= 1258 mp suprafata drum de acces amenajat.

- **POT max. = 30%; CUT max. = 0.9,**

- **Regimul maxim de înălțime** pentru construcțiile propuse va fi de : **P+1+M cu sau fata subsol**, sa nu depaseasca înălțime maximă la cornişă de **+9,00 m** si o înălțime maximă la coama de **+12,00 m** (masurate de la cota +/-0,00).

- **alinierea constructiilor: se va respecta prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire**

- **retragerea edificabilului fata de aliniamentul la drum: min 5,0m**

- **retragere zona construabila fata de limita proprietatii vecine: min. 2.0 m** in cazul in care sunt calcane, in continuare (in cazul in care sunt ferestre si balcoane) distanta intre cladirile vecine sa fie mai mare sau egala cu inaltimea.

- **utilitatile edilitare se vor amplasa la distantele corespunzatoare conform Ord. M. Sanatatii 119/2014 prin studii de specialitate**

- **drumul de acces la fiecare lot va avea carosabil cu dublu sens, trotuar pe o parte si rigole. Drumul propus pentru acces se va face prin transferul din proprietate privata in domeniul public (1258 mp)**

- **parcarea pentru riverani se va face in incinta loturilor.**

- **În conformitate cu toate avizele solicitate de organismele in drept și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea Consiliului Local Tg. Secuiesc, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ DE LOCUIT**

În planșa - Reglementări urbanistice sunt marcate aliniamentele zonelor edificabile.

Prin PUZ-ul intocmit a rezultat ca: amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi in zona, drept pentru care propun spre avizare prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona cu locuinte individuale



Intocmit: arh.c. Elena Bereck



## VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

#### 1. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în extravilanul localității. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unei zone din extravilanul localității Tg. Secuiesc, județul Covasna.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, ale Legii nr. 350/2001, modificată.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

##### 1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată; ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Deasemenea, a fost avut în vedere Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

##### 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, reparcelări, etc.);
- Suprafața reglementată pentru care s-a elaborat lucrarea este de 6625 mp

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

#### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

##### 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Deșeurile menajere (separate pe categorii: biodegradabile, hârtie, pet, etc) se vor colecta în recipiente speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton (PG). Acestea vor fi preluate de utilaje speciale autorizate și transportate la rampele de gunoi amenajate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate.

Respectarea *Ordonanței de Urgență nr.92 din 19 aug.2021*: ce are ca obiectiv asigurarea unui înalt nivel de protecție a mediului și sănătății populației prin instituirea de măsuri:

**a)** de prevenire și reducere a generării de deșeuri și de gestionare eficientă a acestora;



- b) de reducere a efectelor adverse determinate de generarea și gestionarea deșeurilor;
- c) de reducere a efectelor generale determinate de utilizarea resurselor și de creșterea eficienței utilizării acestora, ca elemente esențiale pentru asigurarea tranziției către o economie circulară și a garanția competitivitatea pe termen lung.

La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

Respectarea prevederilor H.G.188/2002, modificată și completată prin H.G.352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate va fi la randul ei respectată.

## 2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### • Delimitare

Terenul este amplasat în partea de Est a localității Tg. Secuiesc, în apropierea strazii Fortogyo, la cca.300m; în extravilan.

Suprafața studiată este delimitată la Nord-Est de limita intravilanului construit al orașului Tg. Secuiesc, la Sud-Est teren agricol în extravilan, iar la Nord-Vest și Sud-Vest teren extravilan și drum de acces din str. Pasunii

Vecinătăți :

- latura de nord-est : nr.cad. 31760 ; nr.cad. 23942
- latura de nord-vest : nr.cad. 30908 ; nr.cad. 30911, drum nr.cad. 30912 ; nr.cad. 30914
- latura de sud-vest : sant
- latura de sud-est : A 1020-1/3 ; TP 41275

Suprafața terenului de 6625 mp este în proprietatea beneficiarilor, conform extras CF nr. 30238 Tg. Secuiesc. Categoria de folosință este teren agricol ;

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

Din punct de vedere al conformării formelor de relief, terenul are o declivitate de la Nord la Sud

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul se află înafara (nu există apă curgătoare în zona)

Accesul la teren se face dintr-o arteră carosabilă (CF 30912) din str. Pasunii, respectiv din str. Fortogyo

### • Funcțiune dominantă care a generat prezenta documentație este cu **locuințe individuale**

- funcțiuni complementare locuirii : circulații carosabile și pietonale, zone verzi
- funcțiuni permise fără condiții: anexe gospodărești (garaje, magazine, ateliere), foisoare, terase acoperite / descoperite, amenajări peisagere, împrejurimi
- funcțiuni permise cu condiții : servicii comerciale, birouri : Au.< de 20% din Au.locuința
- funcțiuni interzise : construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

### • Regim de aliniere

Aliniamentul construcțiilor reprezintă limita de amplasare a clădirilor către stradă; se respectă obligatoriu în autorizația de construire. **Regimul de aliniere a construcțiilor la drum va fi de min. 5,0 m.**

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însoțire (se recomandă amplasarea decalată a clădirilor)

Retragerile laterale și posterioare : se interzice amplasarea construcțiilor care au ferestre și balcoane spre limita de proprietate vecină, având amplasament sub 2.0 m față de aceasta; totodată se va respecta prevederile Codul Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

Se interzice amplasarea construcțiilor care au ferestre și balcoane spre limita de proprietate vecină, având amplasament sub înălțimea clădirii (distanța mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă)

**Regimul de înălțime maxim:** se propune **P+1+M**, cu sau fără subsol; să nu depășească **înălțime maximă la cornișă de +9,00 m** și o **înălțime maximă la coama de +12,00 m** (măsurate de la cota +/-0,00).

### • Modul de ocupare și utilizare a terenului

- **P.O.T. max** (procentul maxim de ocupare al terenului) va fi **30%**;
- **C.U.T. max.** (coeficientul maxim de utilizare a terenului) va fi **0.9**

• **Materiale de construcții și detalii de execuție.**

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile (clasice sau novatoare), utilizate într-un sistem constructiv cu cadre (stâlpi și grinzi) sau ziduri portante de cărămidă sau lemn. Fundațiile vor coborî la limita de îngheț.

**2.1 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesul la terenul studiat se face dintr-o arteră carosabilă din str. Pasunii, respectiv din str. Fortogyo  
Accesul carosabil și pietonal la loturile propuse se realizează independent din drumul propus.  
Parcarea mijloacelor de transport se va asigura în interiorul fiecărei parcele.

**2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Echiparea tehnico-edilărie se va executa prin racordare la sistemul centralizat al orașului în urma aprobării unor proiecte de specialitate.

- **Alimentarea cu apă:** se va executa racordarea la sistemul centralizat
- **Canalizarea :** menajera și pluviala se va face prin racordare la sistemul centralizat.
- **Incalzirea:** se va realiza local de la centrale termice proprii ce vor funcționa cu energii alternative (gaz, lemn, electric, captatori solari, pompe de caldura)
- **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza prin racordare la rețeaua electrică de zonă prin studii de specialitate
- **Telecomunicații:** vor fi rezolvate prin satelit (TV) și rețea de telefonie mobilă (internet, telefon).

Se pot instala și rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art.24 din Legea 154 din 28.09.2020, privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice.

• **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Orice clădire de locuit, trebuie să fie prevăzută cu amenajări (platforma gospodărească) pentru colectarea deșeurilor menajere în containere (pubele). Deșeurile menajere separate pe categorii de deșuri vor fi preluate de utilaje speciale autorizate și transportate la rampele de gunoi amenajate

Respectarea *Ordonanței de Urgență nr.92 din 19 aug.2021*: ce are ca obiectiv asigurarea unui înalt nivel de protecție a mediului și sănătății populației prin instituirea de măsuri:

- a) de prevenire și reducere a generării de deșuri și de gestionare eficientă a acestora;
- b) de reducere a efectelor adverse determinate de generarea și gestionarea deșeurilor;
- c) de reducere a efectelor generale determinate de utilizarea resurselor și de creștere a eficienței utilizării acestora, ca elemente esențiale pentru asigurarea tranziției către o economie circulară și a garanției competitivității pe termen lung.

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni să se asigure spații plantate de protecție, pe cca 20% din suprafața dintre aliniament, zona carosabilă de incintă și clădiri. Se recomandă 2 mp/locuitor, conform RGU (anexa 6, art 6.8)

De-a lungul drumurilor și în zona rigolelor se va planta vegetație de protecție și aliniament, în funcție de vecinătatea funcțională. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Aleile pietonale și suprafețele de parcare sunt delimitate cu gazon și plante floricele.

- Pentru rezolvarea împrejmuirilor se vor respecta art. 35 din Regulamentul General de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu.
- Nu se admit garduri vopsite în culori stridente și strălucitoare
- Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80; 2,00 m din materiale usoare (plasa de sarma, lemn) sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare etc.)

- Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

S-a organizat o singură zonă funcțională: zona rezidențială cu locuite joase (ZI)

Această zonă propusă spre amenajare se află în partea de Est a localității Tg. Secuiesc la cca 300 m de str. Fortogyo

Accesul carosabil și pietonal se va asigura independent la fiecare parcelă din drum propus delimitat în partea de Nord, apoi printr-o arteră carosabilă ce face legătura cu str. Pasunii, respectiv str. Fortogyo.

Zona analizată cuprinde: loturi pentru case de locuit individuale (maxim P+1+M), utilități edilitare, spații verzi, precum și drumul de acces la fiecare lot.

S-au amenajat 8 loturi cu următoarele suprafețe: lot 1 ~ 694 mp; lot 2 ~ 726 mp; lot 3 ~ 726 mp; lot 4 ~ 722 mp; lot 5 ~ 652 mp; lot 6 ~ 644 mp; lot 7 ~ 635 mp; lot 8 ~ 568 mp

### 4. REGLEMENTĂRI

#### 4.1. PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII

Reglementările din zona analizată s-au făcut în conformitate cu **avizul prealabil de oportunitate nr.1 din 15.01.2025**

- **Se va respecta delimitarea zonei reglementate de 6625 mp, ca zonă rezidențială cu locuințe individuale, prin extinderea intravilanului constructibil aprobat în PUG.**

**S-au amenajat opt loturi pentru case de locuit, zonă verde, circulații.**

- **Funcțiunea dominantă este de locuit**

- **POT max. = 30%; CUT max. = 0,9**

- **Regim de înălțime maxim: P+1+M, cu sau fără subsol, să nu depășească înălțime maximă la cornișă de +9,00 m și o înălțime maximă la coama de +12,00 m (măsurate de la cota +/-0,00).**

- **Alinierea construcțiilor: se va respecta aliniamentul la stradă și față de vecinătăți precum și prevederile din Codul Civil. Regimul de aliniere a construcțiilor la drum va fi de minim 5.0 m, iar între loturi de min. 2 m, în cazul când sunt calcane la clădiri, în continuare distanța între clădirile vecine va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea.**

- **Drumul de acces propus va avea o suprafață carosabilă, trotuar pe o singură latură și rigole.**

Pentru accesul la fiecare lot se propune un transfer din proprietate privată (S=1258 mp) în proprietate publică

- **Utilitățile edilitare se vor amplasa la distanțele corespunzătoare conform Ord. Min. Sănătății 119/2014, vor fi în sistem centralizat**

- **Parcarea pentru riverani se va face în incinta loturilor.**

• **Se interzice:**

- **utilizarea improprie a materialelor: executarea pe fațade a placajelor metalice, a decoratiunilor cu oglinzi, utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente**

În conformitate cu toate avizele prevăzute în CERTIFICATUL DE URBANISM nr.077 / 09.05.2023, cu respectarea AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr.1/15.01.2025 și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea CONSILIULUI TG. SECUIESC, terenul va avea funcțiunea de: **zonă cu case de locuit individuale.**



Intocmit: arh.c. Elena Bereck