

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii nr. 26, judetul Covasna
telefon : 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 332 / 2025

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE DE
DIMENSIUNI REDUSE
MUNICIPIUL TARGU SECUIESC
JUDETUL COVASNA
BENEFICIARI : IMBREA EUSEBIU, IMBREA IUSTINA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(P.U.D.)

MAI 2025

PROIECT NR. 332 / 2025

DENUMIREA LUCRARI : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE DE

DIMENSIUNI REDUSE

LOCALITATEA : MUNICIPIUL TARGU SECUIESC

JUDETUL COVASNA

BENEFICIARI: IMBREA EUSEBIU, IMBREA IUSTINA

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT SI PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....



BORDEROU GENERAL PUD

PIESE SCRISE

- foaia de garda
- borderoul general PUD
- memoriul de prezentare

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului
- Initiator (beneficiar)
- Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
- Data elaborarii

Obiectul lucrarii :

- prevederile temei program
- conditii de amplasare si realizare

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

- situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
- concluziilor studiilor de fundamentare
- prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate

anterior

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

3. SITUATIA EXISTENTA

- accesibilitatea la caile de comunicatie
- suprafata ocupata, limite si vecinatati
- suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- destinatia cladirilor
- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- adancimea apei subterane
- parametrii seismici caracteristici zonei
- analiza fondului existent
- echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- obiectivele noi solicitate prin tema-program
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- capacitatea, suprafata desfasurata
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute
- principii de interventie asupra constructiilor existente
- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta
- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- situatia profilurilor transversale caracteristice
- lucrari necesare de sistematizare verticala
- regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- coeficientul de utilizare a terenurilor
- asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

5. CONCLUZII

- consecintele realizarii obiectivelor propuse
- masurile ce decurg in continuarea P.U.D.
- punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

PIESE DESENATE

- A – 1 SITUATIA EXISTENTA, scara 1/500**
- A – 2 REGLEMENTARI URBANISTICE a, scara 1/500**
- A – 2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE b, scara 1/500**
- A – 2.2. ILUSTRARE PLANURI, scara 1/500**
- A – 2.3. ILUSTRARE URBANISTICA, scara 1/500**
- A – 3 REGLEMENTARI EDILITARE, scara 1/500**
- A – 4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, scara 1/500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



MEMORIUL JUSTIFICATIV

La proiectul in faza P.U.D. pentru obiectivul

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE DE DIMENSIUNI REDUSE

MUNICIPIUL TARGU SECUIESC, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

NOTA : s-a folosit cu titlu ilustrativ Proiectul nr. 19124 al KND STUDIO S.R.L Sfantu Gheorghe, drept de autor arh. KOVACS Andor

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

- denumirea obiectivului : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE DE
DIMENSIUNI REDUSE
- localitatea : MUNICIPIUL TARGU SECUIESC, judetul Covasna
- beneficiar : IMBREA EUSEBIU, IMBREA IUSTINA – persoane fizice

elaborator (proiectant), subproiectanti, colaboratori :

- proiectant general : Birou Individual de Arhitectura – Florea Stela, Sfantu Gheorghe

data elaborarii : mai 2025

Obiectul lucrării :

Proiectul se refera la reglementarea unei incinte existente, in intravilanul municipiului Targu Secuiesc, in vederea construirii unei cladiri de locuinte colective de dimensiuni reduse.

Parcela înscrisă în C.F. Tg. Secuiesc cu nr. 24386 se află aproape de centrul oraşului, spre vest de Parcul Molnar Jozsias.

Zona este caracterizată printr-o morfologie urbană contemporană mixtă, cu locuințe independente, cu dotari complete pentru locuirea, desfășurată de-a lungul străzii Brazilor, Pacii, Szocs Jozsf, Barabas Miklos si altele.

Terenul este partial ocupat de doua constructii, o cladire de locuit cu regim de inaltime S+P+2 si o constructie anexa S partial , nelocuibil, +P.

Conditii de amplasare si realizare a obiectivului :

Terenul de amplasament este in suprafata totala de 2.723 mp, are acces direct de pe strada Brazilor. Acesta este situat la intersectia strazilor Brazilor si Pacii. Terenul este plan, fara denivelari importante.

In zonele invecinate se gasesc case de locuit si anexe ale acestora. In zonele apropiate se gasesc si alte functiuni in afara de rezidential si anume : spatii comerciale diverse, obiective de asistenta de sanatate, spatii de alimentatie publica, piata agroalimentara, sala de jocuri, brutarie, terenuri de sport, altele.

Terenul are forma regulata, dreptunghiulara, cu latura lunga aliniata la strada Brazilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat in zona limita a zonei centrale a municipiului.

Conform prevederilor P.U.G. in vigoare, terenul se afla in U.T.R. 15 – zona de locuinte individuale si locuinte colective de mici dimensiuni.

Accesul carosabil la amplasament este posibil pe latura de nord a terenului, de pe strada Brazilor.

Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 24386, ca teren curti-constructii.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat :

Studiul de fundamentare care sta la baza elaborarii prezentului PUD este :

- ridicarea topografica a proprietatii ing. Kondra Istvan, Targu Secuiesc
- studiul geotehnic realizat pe amplasament in anul 2020 (Geoda S.R.L.)

Din punct de vedere cadastral, terenul este clar delimitat si nu este grevat de sarcini.

Caracteristicile zonei :

Municipiul Targu Secuiesc se afla in centrul tarii, la distanta de 198 km de Bucuresti, in depresiunea Brasov, pe cele doua maluri ale raului Olt, la o altitudine absoluta de 520 – 580 m deasupra nivelului marii.

Municipiul este situat in nord – estul judetului Covasna, in depresiunea Brasov, in apropierea muntilor Vrancei. Accesul in si din 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 orasul 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.

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

Zona este una cu mare potential de dezvoltare in domeniul locuirii, industrial si al serviciilor, in domeniul agriculturii, al zootehniei, in domeniul sportului si agrementului de scurt sejour. Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie, depozitare, agricole, prestare de servicii diverse, sport, agrement, zone de locuinte si altele.

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea central-estica 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 deopotriiva cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Aceasta 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 nord-estic al judetului, ca pol important de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale a zonei. Astfel, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, cererea pentru construirea de locuinte si spatii de productie si servicii diverse.

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.

Caracteristicile amplasamentului :

Încărcările din zăpadă: amplasamentul se încadrează în zona 1, cu intensitatea normată a încărcării dată de zăpadă este de $s_k = 2,0$ kPa pentru o perioadă de revenire de 50 ani, conform CR1-1-3/2013 și SR-EN 1991-1-3:2005/NA:2006.

Încărcările date de vânt (conform NP-082-2004 și SR-EN 1991-1-4:2006/NB:2007): presiunea de referință a vântului 0,701kPa (respectiv 0,676kPa) evaluat pentru un interval mediu de recurență de $T=100$ ani.

Zona seismică de calcul: zona D, $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ s (conform normativului P 100/92), valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0,20$ g (conform normativului P 100-1/2013).

Particularitățile geotehnice ale terenului conform studiului geotehnic elaborat de către GEODA SRL (nr. proiect 418/2020):

- s-a executat: un foraj geotehnic (FG-1) cu penetrometru dinamic
- valoarea de bază ale presiunii convenționale de calcul: $p_{conv} = 300$ kPa
- adâncimea de îngheț în zonă este la -1,10 m conform STAS 6054-85
- nivelul hidrostatic al apelor cu nivel liber se află sub adâncimea de -4,10 m

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu documentatia de fata s-au realizeaza studiul topografic si studiul geotehnic al amplasamentului. Concluziile acestor studii au stat la baza elaborarii P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul carosabil este posibil pe latura de nord a incintei, de pe strada Brazilor. Strada este un drum public, circulabil in conditii bune, care deserveste toate loturile situate adiacent acestuia si este prevazut cu trotuare pe ambele laturi.

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Suprafata totala a lotului este de 2.723 mp. Este identificat in Cartea Funciara nr. 24386.

Pe teren exista doua constructii.

Vecinetațile sunt :

- la nord – domeniu public, strada Brazilor
- la est – domeniu public, strada Păcii
- la sud – domeniu privat, parcele particulare
- la vest – domeniu privat, parcele particulare

Suprafete de teren constuite si suprafete de teren libere

Suprafata totala de teren este de 2.723 mp .

- | | |
|---|----------------------|
| - Suprafata ocupata de cladiri si constructii | 441 mp (16,20 %) |
| - Suprafata ocupata de circulatii interioare | 563 mp (20,68 %) |
| - - suprafata de teren liber | 1.719 mp (63,12 %) |

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter urban, incluzand constructii preponderent de locuinte, dar si dotari urbane importante. Zona este caracterizată printr-o morfologie urbană contemporană mixtă, cu desfasurare de-a lungul strazilor organizate intr-un tesut cvasirectangular. Imobilul nu este inclus pe Lista Monumentelor Istorice dar se afla partial in zona de protectie a zonei centrale a municipiului Targu Secuiesc, protejata pentru valori istorice si arhitecturale la nivel national.

Destinatia cladirilor

Caracterul zonei este preponderent rezidential, cu functiuni complementare aferente.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice. Vecinatatile sunt cai de circulatie aflate in domeniul public al municipiului si proprietati private. Suprafata ocupata de proprietatea privata a beneficiarului este de 2.723 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Concluziile studiului geotehnic se regasesc in documentatia anexata P.U.D.

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Nu sunt vizibile si nu au fost identificate accidente semnificative de teren care ar putea afecta implementarea investitiei.

Adancimea apei subterane

Nivelul hidrostatic al apelor cu nivel liber se află sub adâncimea de -4,10 m

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul: zona D, $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ s (conform normativului P 100/92), valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0,20$ g (conform normativului P 100-1/2013).

- valoarea de bază ale presiunii convenționale de calcul: $p_{conv} = 300 \text{ kPa}$

- adâncimea de îngheț în zonă este la -1,10 m conform STAS 6054-85

Analiza fondului construit existent

Fondul construit al zonei se afla in stare buna.

Cladirile aflate pe amplasament se afla in stare buna.

Echiparea existenta

Dezvoltarea echiparii edilitare

Pe traseul strazii Brazilor exista retea centralizata de alimentare cu apa, canalizare menajera, retea de telecomunicatii, retea de distributie gaz metan. Exista de asemenea retea de alimentare cu energie electrica. La toate aceste retele obiectivul propus se poate racorda pe baza de proiecte de specialitate, cu acceptul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program se solicita reglementarea lotului existent pentru a se construi o cladire de locuinte colective, cu regim de inaltime parter + 2 etaje, fara subsol.

Bilantul teritorial comparativ :

specificatie	mp	%	mp	%
Suprafata reglementata	2.723	100,00	2.723	100,00
Suprafata ocupata de constructii	441	16,20	961	35,29
Suprafata ocupata de circulatii, parcaje	563	20,68	978	35,92
Suprafata ocupata de zone verzi	1.719	63,12	784	28,79
Suprafata totala ocupata	2.723	100,00	2.723	100,00

POT existent 16,20 %

POT MAXIM propus 40,00 %

(zona preponderent rezidentiala (locuinte si dotari aferente – H.G. 525 / 1996 cu modificari si completarile ulterioare)

CUT existent 0,26 %

CUT MAXIM propus 1,20

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

In etapele urmatoare de proiectare, la amplasarea si configurarea constructiilor si amenajarilor 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. In exploatare se vor respecta toate normele in vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

Constructiile care se vor amplasa pe teren vor respecta distantele fata de limitele de proprietate conform plansa A2.

Capacitatea , suprafata desfasurata

Suprafata construita la sol totala pe terenul de amplasament va fi de 961 mp .

Regimul de inaltime supraterran maxim va fi parter + 2 etaje

H maxim la streasina = 9,55 m

H maxim la coama = 14,55 m

Constructia de locuinte colective va cuprinde 5 apartamente cu 1 camera, 1 apartament cu 2 camere si 9 apartamente cu 3 camere, iar la parter vor functiona doua spatii comerciale cu acces direct din exterior, strada Brazilor.

Suprafata totala desfasurata a cladirilor de pe intreg lotul va fi de 2.277 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile de compozitie tin cont de amplasamentul cladirii, respectiv ordonarea spatiala interioara si exterioara de asa maniera incat sa asigure o buna si corecta functionalitate, o insorire eficienta.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea constructiilor noi in cadrul construit existent tine cont de scara acestora, de exprimarea volumetrica si de detaliu, de ambientul urbanistic existent.

Astfel, s-a adoptat unghiul sarpantei la 25 grade, pentru a se integra armonios cladirea nou propusa in volumetria specifica stradala si existenta pe lot, s-a folosit un limbaj arhitectural contemporan neagresiv, cumpatat si elegant, o exprimare artistica coerenta.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Se va interveni asupra constructiei anexe existente cu realizarea unui zid antifoc pe latura vestica, ca si masura compensativa avand in vedere distanta acestei constructii fata de cladirea nou propusa, pentru limitarea pericolului de extindere a oricarei situatii de pericol la foc.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul se va face din strada Brazilor, direct, auto si pietonal.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este cvasiplan, fara denivelari importante, fara accidente de teren. In acest context, lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare vor fi astfel concepute incat sa asigure indepartarea apelor de suprafata, provenite din precipitatii, de fronturile construite si conducerea lor spre spatiile verzi.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Terenul studiat se afla partial in zona de protectie a zonei centrale a municipiului Targu Secuiesc, protejata pentru valori culturale, istorice si de arhitectura. Cladirea nou propusa este efectiv in afara acestei zone de protectie. Cu toate acestea, cladirea noua s-a tratat cu atentie cuvenita pentru respectarea cadrului urbanistic general din zona in care va fi amplasata.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Zona studiata face parte dintr-o zona preponderent rezidentiala, impactul asupra factorilor de mediu este redus, in conditiile unei exploatare corecte. Pentru reducerea impactului

activitatilor care se desfasoara in incinta se propune realizarea de plantatii de arbori si arbusti cu vegetatie bogata spre limitele terenului, in directiile sud, est si vest, paravan in calea vanturilor si inzapezirii. Nu se vor realiza plantatii inalte spre drumul public.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului nu sunt prevazute in acest moment obiective publice noi.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor realiza spatii verzi amenajate pe toate suprafetele neocupate de constructii si amenajari.

Acestea vor fi insamantate cu gazon si plante perene, si vor fi agrementate cu flori si arbusti decorativi.

Profiluri caracteristice

In profil longitudinal si transversal, nu exista declivitati importante.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Pentru asigurarea acceselor, configurarea traseelor acestora si amenajarea de spatii verzi, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala restranse. Sigur ca dupa terminarea lucrarilor de constructii, se va aduce terenul la o stare cat mai apropiata de natural. Se va asigura crearea de pante longitudinale si transversale corespunzatoare pentru indepartarea apelor pluviale si de suprafata de fronturile construite. Pantele naturale existente asigura scurgerea apelor catre sud, spre spatii verzi.

Regim de construire

Regimul suprateran de inaltime maxim va fi parter + 2 etaje.

Procentul de ocupare a terenului maxim va fi 40 %

Coefficient de utilizare a terenurilor

Coefficientul de utilizare a terenului maxim va fi de 1,20.

Asigurarea utilitatilor

Obiectivul se poate racorda la utilitatile déjà existente langa amplasament : alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, canalizare menajera, telecomunicatii .

Deseurile se vor colecta selectiv, pe cel putin 3 sorturi, containerizat si se vor prelua de societatea de salubritate care opereaza in zona.

5. CONCLUZII :

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea prevederilor P.U.D. se va imbogati imaginea urbanisica a strazii Brazilor si va rezulta o incinta amenajata, in rand cu incintele invecinate.

Necesitatea implementarii proiectului vine din dorinta proprietarului de a utiliza o parte a lotului sau pentru construirea de locuinte colective. In acelasi timp, asigurarea de noi unitati de locuit pentru populatie rezolva o mica parte a necesarului permanent al publicului in acest sens.

Prin realizarea obiectivului propus rezulta cateva noi locuri de munca in spatiile comerciale de la parter, si totodata ajuta la fixarea fortei de munca locale.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Realizarea obiectivelor propuse in P.U.D. presupune obtinerea avizelor favorabile ale organismelor interesate, conform legii, aprobarea P.U.D. de catre Consiliul Local al municipiului Targu Secuiesc.

Pasii urmasori pentru materializarea prevederilor se refera la urmatoarele etape obligatorii : consultarea populatiei cu privire la initierea si aprobarea PUD, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avizarea si aprobarea PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

In conditiile date, proiectantul considera ca propunerea de rezolvare a planului urbanistic de detaliu raspunde in mod corespunzator optiunilor beneficiarului.

Sef proiect

arh. FLOREA Stela

