

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, Str. Privighetorii, nr. 26, 520052

judetul Covasna

telefon: 0741128611

e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 268 / 2023

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

MUNICIPIUL TARGU SECUIESC

JUDETUL COVASNA

PLAN URBANISTIC ZONAL

(P.U.Z.)

PROIECT NR. 268 / 2023

DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

LOCALITATEA : MUNICIPIUL TARGU SECUIESC

JUDETUL COVASNA

BENEFICIARI : RETI ISTVAN, RETI JUDIT, EROSS ISTVAN

**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.....



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 , scara 1 / 7000**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/500
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/ 500**
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in purple ink, appearing to be "Stela", located to the right of the official stamps.

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

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 : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- localitatea : mun.TG.SECUIESC, jud. COVASNA
- beneficiari: RETI ISTVAN, RETI JUDIT, EROSS ISTVAN

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone situate in partea de nord a municipiului Targu Secuiesc, in vederea amenajarii a doua loturi de locuinte pe o suprafata totala de 3.500 mp.

Zona este accesibila de pe strazile Fehermartok si Kanta care bordeaza terenul studiat in partea de sud- vest, respectiv nord-est. Terenul este situat in intravilanul localitatii, este cvasiplan si este liber de constructii si amenajari.

In Planul Urbanistic General al municipiului este cuprins in U.T.R. 31 – zona de locuinte si functiuni complementare, cu restrictie de construire pana la elaborarea P.U.Z. Folosinta actuala a terenului este « arabil » .

Solicitari ale temei program :

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

Se va reglementa terenul in suprafata de 3.500 mp astfel incat sa se poata delimita loturi pentru locuinte individuale, izolate, independente, cu regim de inaltime parter + mansarda. Incintele vor avea o curte in jurul casei de locuit si o zona de gradina . Spatiile neocupate cu constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi.

Incintele vor beneficia de amenajari de teren pentru agrementarea cadrului lor.

Accesele la loturi se vor realiza din cele doua strazi adiacente.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica pentru iluminat si prize, alimentare cu apa, canalizare menajera, telecomunicatii, gaz metan, prin racord la retele urbane centralizate existente.

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, palarii.

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 două gateri, iar meșteșugarii s-au grupat în cooperative meșteșugărești. Regimul comunist instalat după război, a lichidat micii meșteșugari și a trecut la o industrializare mai târzie și mai lentă decât în alte zone ale țării. Au fost construite și puse în funcțiune pe rând întreprinderile Secuiana (fabrică de construcții) în anul 1969, fabrică de suruburi în anul 1970, fabrică de amidon în anul 1970, fabrică de izolatori de joasă tensiune în anul 1975, fabrică de mobilă-IFET.

Cresterea industriei a produs în anii 1969-1975 o puternică migrație spre oraș, a cărei populație a crescut în ritm rapid.

Economia zonei are o structură echilibrată fiind reprezentată în ordinea pe care o detin în sistem de industrie, agricultură, comerț și servicii.

Industria este reprezentată de câteva unități de producție care ocupă o parte din forța de muncă locală.

- **Agricultura:** pământurile și clima din depresiune sunt favorabile culturii cartofului, verzei, sfeclei de zahăr și cerealelor. Zona este recunoscută ca zonă închisă pentru producerea cartofului de sămânță din categorii biologice superioare.
În Tg. Secuiesc funcționează Stațiunea de Cercetare și Producție a Cartofului cu capital de stat, care oferă consultanță în domeniu și care oferă spre vânzare atât cartof de consum, cât și pentru sămânță. Numeroase unități cu capital privat au prosperat în zonă și au cunoscut o dezvoltare rapidă în ultimii ani, dispunând azi de o bază materială modernă.

Cresterea animalelor este reprezentată de sectorul privat. Fostul IAS din zonă a fost lichidat, asociațiile intercooperatiste nu mai detin nici un animal, iar CAP-urile au fost vândute. În general oamenii și-au primit pământurile înapoi și caută să le exploateze cât mai bine.

Comertul: s-a dezvoltat în principal ca efect al dezvoltării industriale răspunzând necesităților în continuă creștere ale populației, comerțul cu amănuntul a cunoscut o dezvoltare rapidă după 1990 în special în sectorul privat, prin apariția unei rețele dense de magazine. Astăzi numărul lor începe să se reducă datorită scăderii puterii de cumpărare a populației.

Serviciile: au apărut și s-au dezvoltat ca formă de activitate a cooperatiei meșteșugărești de mare tradiție în oraș.

Consiliul Local Tg. Secuiesc dispune doar de serviciile gospodăriei comunale, care constau în maturarea și întreținerea străzilor și a spațiilor aparținând administrației publice.

Asigurarea iluminatului public, întreținerea canalizării menajere și pluviale, furnizarea de apă potabilă, de agent termic, întreținerea rampei de gunoi sunt asigurate de societăți comerciale specializate în acest sens.

Turismul: datorită așezării sale, Tg. Secuiesc oferă cele mai interesante obiective turistice. Între acestea se află dispunerea sub formă radială a pieței centrale cu așa numitele "curți" ale breslelor, străduțe înguste ce grupează atelierele meșteșugărești. Întreg centrul orașului constituie un ansamblu de monumente istorice și arhitecturale care suscită interesul turistilor.

Aflate în perimetrul orașului Tg. Secuiesc, Baile Fortyogo oferă pe lângă bază de tratament un strand și condiții bune pentru practicarea echitației.

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 atentia 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 prin HCL nr. 2 / 2000 si HCL 156 / 2018.

- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de nord a municipiul Targu Secuiesc.

Municipiul Targu Secuiesc este situat in nord – estul judetului Covasna, in depresiunea Brasov, in apropierea muntilor Vrancei. Accesul 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.

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 dependenti de municipiul Targu Secuiesc, care ofera locuri de munca, bunuri si servicii publice, educationale, 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.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

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 deopotriva cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejour.

Potential de dezvoltare :

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 va deschide noi

perspective dezvoltării locale și a economiei generale a zonei. Astfel, interesul pentru zona este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, cererea pentru construirea de locuințe și spații de producție și servicii diverse.

Incadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Targu Secuiesc, în partea de nord a municipiului. Suprafața totală de teren studiată este de 3.500 mp, teren aflat în proprietatea privată a unor persoane fizice. Terenul figurează în Cartea Funciara nr. 27585.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentală cu veri umede și calde și cu ierni geroase.

Adâncimea de îngheț se află la -1,10 m.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere seismic în zona „D”

Se va realiza pe teren un studiu geotehnic care va stabili condițiile de construire.

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, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul în zona studiată este posibil de pe strazile Fehermartok și Kanta. În momentul de față drumurile sunt practicabile în condiții bune . Se impune corectarea geometriei drumurilor, realizarea de trotuare și fasii de zonă verde, în acord cu prevederile altor documentații de urbanism realizate în zonă.

Capacitati de transport, greutate 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 strazile de pe care se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 3.500 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana sau culturi agricole. In zonele cele mai apropiate ale intravilanului se afla gospodarii individuale, constructii mai vechi si putine mai noi.

Relationari intre functiuni .

Spre nord, la distanta de aproape 100 m se afla doua cimitire, Cimitirul Ortodox si imitirul Catolic., ambele accesibile de pe strada Kanta. In rest, in zonele apropiate sunt loturi de locuinte, gospodarii familiale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista in momentul de fata constructii sau amenajari.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zona este specific mediului urban periferic, gospodarii cu case de locuit, anexe gospodaresti, starea constructiilor este medie si buna.

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

In apropierea zonei se gasesc retele de infrastructura de apa si canalizare, retea de distributie a energiei electrice in imediata vecinatate. Este preconizata in perspectiva retea de alimentare cu gaze naturale a zonei.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul studiat este ocupat de vegetatie agricola si vegetatie spontana in timpul verii. 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 hazardul de inundare si de alunecari de teren. Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului. Terenul nu face parte din Arie Natura 2000 protejata.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	3.500	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de curte, circulatii, spatii verzi	0,00	0,00
suprafata ocupata de teren agricol	3.500	100,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatie speciala	0,00	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	3.500	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Nu se constata disfunctionalitati majore care sa implice interventii substantiale in sit. Se va asigura acces carosabil corespunzator pentru 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)

In zona studiata exista retele de utilitati urbane. Alimentarea cu energie electrica se va putea realiza prin racord la cea mai apropiata retea existenta (la gard), pe baza de proiect de specilitate. Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se vor realiza prin racord la retelele existente pe strazile adiacente amplasamentului.

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati importante.

Probleme de mediu :

Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

Reglementarile propuse nu au implicatii majore asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata, in conditiile unei exploatare corecte si responsabile

fata de factorii de mediu, volumele construite vor fi reduse, functiunea se incadreaza in functiunile zonei. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, de vecinatatile apropiate si de cele mai indepartate, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare.

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 viscoalelor de zapada. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Riscurile antropice depind de exploatarea corecta a incintelor. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000. In interiorul parcelelor s-a delimitat perimetrul edificabil, toate constructiile vor fi amplasate in interiorul acestui perimetru.

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 exploatare 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, nu face parte din sit arheologic sau zona de protectie a unui sit.

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. Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa fixeze forta de munca locala. Pentru consultarea publicului cu privire la proiectul de fata, se va derula procedura 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.Secuiesc prevede pentru aceasta zona functiunea de locuinte si functiuni complementare, cu restrictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui P.U.Z. Zona face parte din U.T.R. 31.

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 amenajarilor exterioare.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe strada Fehermartok si de pe strada Kanta. Strazile sunt in domeniul public in administrarea autoritatii administratiei publice locale. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autovehicule, autoutilitare, salvari, politie, pompieri, altele asemenea, precum si acces pietonal.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajari specifice unei zone de locuit, care va cuprinde case de locuit si anexele gospodaresti ale acestora.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Se vor planta de loturi arbori si arbusti, pomi fructiferi, se vor amenaja gradini de legume si gradini de flori.

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

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala studiata	3.500	100,00
suprafata ocupata de constructii – estimativ	800	22,86
suprafata ocupata de circulatii carosabile	31	0,89
suprafata ocupata de circulatie pietonala	46	1,31
suprafata ocupata de echipare edilitara	10	0,29

suprafata ocupata de spatii verzi publice	40	1,14
Suprafata ocupata de curti si gradini	2.573	73,51
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>1.480</i>	<i>42,28</i>
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	3.500	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 30,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,60

Regimul de inaltime maxim = P+M

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua centralizata existenta.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere vor fi deversate in reseaua de canalizare menajera existenta.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta in rigole si se vor conduce spre spatiile verzi.

Incalzire

Incalzirea spatiilor interioare se se va realiza local, fie cu sobe, fie cu centrala termica pe combustibili solizi, fie electric.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza racordul la reseaua existenta in zona, pe baza de proiect de specialitate.

Telecomunicatii :

Retelele de telefonie mobila au semnal in zona. Se poate face racord la retelele de telecomunicatii fixe existenta in zona, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati.

Gospodarie comunală :

Pe loturi se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat, si se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin sistemul centralizat urban de colectare si depozitare. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

Protectia mediului :

Aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, precum si la corecta exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o buna gospodarie si folosire a loturilor, cu respectarea normelor de protectia mediului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie, rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor ramane in parte acoperite cu plante perene. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, a viscoalelor, cu rol de fixare a solului si rol decorativ. Spre drumurile publice (strazi) se vor amenaja gradini de flori.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu se instituie zone protejate.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Reglementarea propusa este de natura sa completeze cadrul urban existent cu un mic areal amenajat pentru locuire, completand astfel in continuare zona de locuit existenta. Dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista in momentul de fata si nu se propun asemenea functiuni.

Obiective propuse :

Terenul se afla in proprietate privata a persoanelor fizice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Pentru implementarea propunerilor din P.U.Z. sunt necesare investitii publice si investitii private.

Investitii publice :

- **Modernizarea (extinderea) amprizei drumurilor publice existente adiacente amplasamentului.**

Investitii private :

- **Toate investitiile din interiorul loturilor.**
- **Racordurile la utilitati**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 046 / 2023 emis de Primaria Municipiului Targu Secuiesc.

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela", written next to the official stamps.

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. 119 / 2014 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 Ministrului 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)
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp. fara rosturi, 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 vegetatiei 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 :

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor, salvarilor si utilitatelor de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in incinte
- Accesul pietonal in incinte

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 :

Spatiile verzi vor fi amplasate pe teritoriul studiat sub forma de vegetatie spontana si plantatii de arbori si arbusti, rolul acestora este si functional si estetic. Se vor realiza imprejmuiri transparente sau semitransparente nu mai inalte de 2,0 m cu soclu de maxim 0,60 m, si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m.

III. Zonificarea functionala : ZONA DE LOCUIT

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 - locuinta

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone si subzone functionale :

Unitate functionala unica - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Suprafata : 3.500 mp, subzone functionale : L, TE, Cr, SP

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30 %	CUT maxim 0,60

- functiunea dominanta : habitat
- functiuni permise fara conditii : anexe gospodaresti
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cele dominante, permise fara conditii, orice functiuni generatoare de zgomot, vibratii si trepidatii, noxe, generatoare de deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Regim de inaltime maxim propus P+M
- H maxim la cornisa a constructiilor = 6,50 m de la cota terenului amenajat
- H maxim la coama a constructiilor = 13,00 m de la cota terenului amenajat
- **Retrageri ale edificabilului fata de limita de proprietate :**
- **NORD : VARIABIL, MINIM 5,00 M**
- **SUD : VARIABIL, MINIM 5,50 M**
- **EST : 5,00 M**
- **VEST : 3,00 M**

- Aspectul exterior al constructiilor si al amenajarilor va fi incadrat armonios in specificul zonei

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate pe amplasament, cu rol decorativ, de agrementare in incintele interioare, cu rol de protectie fata de vant si inzapezire.

Sef proiect, arh. Florea Stela

