

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfântu Gheorghe, jud Covasna

PUZ ZONA PRESTARI SERVICII

jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc,

str. Foldi Istvan nr.1

beneficiar: Municipiul Targu Secuiesc

Initiatori: Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita

Sf. Gheorghe
noi, 2024

Fisa proiectului

| | |
|-----------------------------|--|
| Denumirea lucrarii | PUZ ZONA PRESTARI SERVICII |
| Amplasament | jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc, str. Foldi Istvan nr.1 |
| beneficiar | Municipiul Targu Secuiesc |
| Initiatori | Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita |
| Proiectant general | B.I.A. Serban Monica |
| proiect nr. | 2320/2023 |
| volum | PUZ + RLU |
| Proiectant general | B.I.A. Monica Serban |
| Sef proiect | arh. Monica Serban |
| Proiectanti de specialitate | |
| arhitectura | BIA Monica Serban arh. Monica Serban |
| retele apa-canal | I.I. Fekete Zoltan ing. Fekete Zoltan |
| instalatii electrice | CSEH Transport s.r.l. ing. Cseh Attila-Laszlo |
| Ridicare topografica | Szekeres istvan |
| Studiu geotehnic | S.C. Geotechnika ZKB s.r.l. |



Sf. Gheorghe
noiembrie, 2024

OPIS

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidenta RUR
- avize

Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF, CI

PUZ

piese scrise

- Memoriu general PUZ + RLU + plan de actiune

piese desenate

- 1.1. plan incadrare în teritoriu
- 2.1. situația existența
- 2.2. proprietatea asupra terenurilor
- 3.1. reglementari urbanistice
- 3.2. ilustrare urbanistica
- 4.1. rețele edilitare AC.
- 4.2. rețele edilitare - electrice

intocmit,
arh. Monica Serban



MEMORIU GENERAL PUZ

Cuprins

| | |
|---|----|
| Fisa proiectului..... | 2 |
| 1.Introducere..... | 5 |
| 1.1.Date de recunoastere a documentatiei..... | 5 |
| 1.2.Obiectul lucrarii..... | 5 |
| 2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice..... | 6 |
| 2.1. Evolutia zonei..... | 6 |
| 2.2. Incadrarea in localitate..... | 6 |
| 2.3.2. Analiza geotehnica..... | 7 |
| 2.4. Circulatii..... | 8 |
| 2.5. Ocuparea terenurilor..... | 9 |
| 2.6. Echiparea edilitara..... | 9 |
| 2.6.1. Alimentare cu apa..... | 9 |
| 2.7. Probleme de mediu..... | 9 |
| 2.8. Optiuni ale populatiei..... | 9 |
| SITUATIA PROPUSA..... | 9 |
| 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare..... | 9 |
| 3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare..... | 11 |
| 3.3. Valorificarea cadrului natural..... | 11 |
| 3.3.2. Sistematizarea verticala..... | 11 |
| 3.4. Modernizarea circulatiei..... | 12 |
| 3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie..... | 12 |
| Se menține strada existenta, se vor amenaja trotuare și zone verzi pe ambele părți ale strazii printr-un proiect inițiat de primărie..... | 12 |
| 3.4.2. Parcaje..... | 12 |
| 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial..... | 12 |
| 3.5.2.Lotizare..... | 12 |
| 3.5.4. Regimul de înaltime..... | 12 |
| 3.5.5. Aliniamentul..... | 12 |
| 3.5.6. Amplasarea in parcela..... | 13 |
| 3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor..... | 13 |
| 3.6. Echiparea edilitara..... | 13 |
| 3.7. Protectia mediului..... | 14 |
| 3.8. Obiective de utilitate publica..... | 15 |
| 3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica..... | 15 |
| 3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor..... | 15 |
| 3.9.2. Circulatia terenurilor..... | 15 |
| 4.Concluzii – masuri in continuare..... | 15 |

Anexe

Memoriu tehnic instalatii electrice

Memoriu tehnic instalatii apa=canal

MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|--------------------|--|
| Denumirea lucrarii | PUZ ZONA PRESTARI SERVICII |
| Amplasament | jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc, str. Foldi Istvan nr.1 |
| beneficiar | Municipiul Targu Secuiesc |
| Initiatori | Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita |
| Proiectant general | B.I.A. Serban Monica |
| proiect nr. | 2320/2023 |
| volum | Documentatie pentru obtinere avize |

1.2.Obiectul lucrarii

Planul urbanistic se elaboreaza în vederea modificarii functiunii din zona de parcuri, recreere, turism și sport in zona pentru prestari servicii.

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare initiatiilor lucrarii solicita reglementarea zonei pentru prestari servicii.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.110 din 23.08.2023, eliberat de Primaria municipiului Targu Secuiesc.

Prevederi ale Certificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în intravilan, partial în zona de protecția a caii ferate

- regimul economic:

Conform PUG aprobat terenul este in UTR 6 - zona de parcuri, recreere, turism și sport

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ în vederea modificarii functiunii.

Terenul ce face obiectul studiului reprezinta doua parcele cu o suprafata totala de 5 200mp. Acesta este in proprietatea initiatorilor PUZ conform extraselor de carte funciara anexate în copie prezentei documentatii, respectiv:

| nr. CF | Proprietari | Categoria de folosinta | mp |
|--------|-------------------------------------|------------------------|-------|
| 25410 | Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita | arabil | 1 200 |
| 31329 | Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita | arabil | 4 000 |
| | total | | 5 200 |

Conform PUG aprobat terenul este în intravilanul localitatii.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a admnistratiei locale.

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

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

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilan, UTR nr.6 – zona de parcuri, recreere, turism și sport.

1.3. Surse de documentare-baza topografică

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

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Targu Secuiesc.
- Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2024, la scară 1:1000, topograf Szekeres Istvan în baza comenzii emise de initiatorii lucrării.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnică - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Conform PUG terenul este cuprins în zona de parcuri, recreere, turism și sport

Terenurile sunt în proprietate privată, pe acestea funcționează parcuri și zone de depozitare, nu s-au conturat zone de parcuri sau agrement. Având în vedere situația existentă nu se pune problema realizării pe această stradă de parcuri zone de agrement sau dotări turistice

Modul de integrare în zona

Terenul ce face obiectul lucrării este adecvat funcțiunii propuse. Acesta se învecinează cu zone de parcuri și depozite.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este amplasat în zona de est a localității, pe strada Foldi Istvan.

Vecinatati:

- nord: proprietăți private, sud: str. Bem Jozsef, est: str. Foldi Istvan, vest: calea ferată

2.3.Date despre teren

Terenul este relativ plan și este liber de construcții.

Aceasta are o forma dreptunghiulara cu un front stradal de apoximativ 200m și o adâncime variabila între 20m și 30m cu o suprafața de 5 200mp.

Terenul apartine unor persoane fizice, cf. extrasului CF anexat, respectiv Voloncs Szilveszter si Voloncs Zita

Terenul este situat în Zona de protecție sit arheologic reperat Cod RAN : 63759.05, respectiv sit arheologic reperat 63759.09

2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul este situat între str. Foldi Isvan și calea ferata

Acesta este relativ plan. Nu exista risc de alunecari de teren.

Nu exista cursuri de apa în apropiere deci nu exista risc de inundatii.

2.3.2. Analiza geotehnica

****Extras din Studiul geotehnic executat de S.C. Geotechnika ZKB s.r.l.**

2.2. Date geologice generale

Geologic, localitatea Târgu Secuiesc împreună cu celelalte localități din bazinul Târgu Secuiesc sunt așezate pe formațiunile de terasă și pe sedimentele holocene, sub care se află depozitele cuaternar - pleistocene, formate dintr-un nivel bazal, alcătuit din argile fine, cenușii închise, un nivel intermediar de nisipuri argiloase fine și un nivel superior, alcătuit din pietrișuri și nisipuri fluvio - glaciare. Nisipurile andezitice cu biotit și amfiboli, precum și nivelele de tufuri andezitice, atestă activitatea vulcanică din zonă, desfășurată în pleistocenul târziu în Munții Harghita de Sud. Începuturile Cuaternarului corespund unei perioade de intensă eroziune în zona Carpaților Orientali și de formare a unor largi cuverturi piemontale de pietrișuri la baza acestora, paralel cu retragerea lacurilor care mai acopereau regiunile joase. Intregul pachet al depozitelor stă discordant peste depozitele flișului cretacic și paleogen, într-o zonă depresionară a acestuia.

Fundamentul flișoid, cutat, situat la baza depresiunii, a fost întâlnit la adâncimi reduse, de 50 - 100 m. Formațiunile geologice de bază aparțin flișului intern al Carpaților Orientali, reprezentat de Pânza de Ceahlău. Fundamentul bazinului este format din roci cristaline aparținând formațiunilor cristaline epi și mezometamorfe, iar în apropierea masivului Ditrău de roci sienitice aparținând acestui masiv.

2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Municipiul Târgu Secuiesc este poziționat geografic în partea central-estică a județului Covasna, în partea nord - estică a bazinului Târgu Secuiesc.

Zona cercetată se situează pe suprafața plan orizontală care aparține Depresiunii Târgu Secuiesc, depresiune care aparține de marea unitate geomorfologică a Depresiunii Bârsei (Trei Scaune), împreună cu alte două depresiuni: Sf. Gheorghe și Baraolt - Vârgheș.

Relieful depresiunii se caracterizează prin terase bine dezvoltate.

Depresiunea este afectată de procese aluvionare și de eroziune laterală puternică pe văi, colmatări pe ramă, iar pe glaciesurile înconjurătoare sunt active spălările de suprafață, pluvio-denudarea și, într-o proporție mai mică, eroziunea torențială.

Depresiunea Târgu Secuiesc, cu o suprafață de circa 600 kmp, este fragmentată asimetric de Râul Negru și afluenții săi.

Pe raza teritorială a municipiului se remarcă cursul pâraielor Casin și Turia.

2.4. Adancimea de inghet si date climatice

Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de 1,10m de la cota terenului natural conform STAS 6054/85.

2.5. Date seismologice

Din punct de vedere seismic cu privire la zona teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, perimetrul cercetat conform P100/1 - 2013, se încadrează in zona seismica cu $a_g=0,25g$ și o perioadă de control $T_c= 1,0\text{sec}$ a spectrului de raspuns.

2.5. Incadrarea obiectivului in “Zone de risc natural”

Din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, municipiul Târgu Secuiesc nu se află în zonă cu risc de alunecare (nici alunecare de tip primară și nici reactivă).

2.6. Evaluarea actiunii vantului

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani (IMR = 50 ani), pentru municipiul Târgu Secuiesc este de $q_b = 0,7\text{kPa}$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță–expunere III.

2.8. Incarcarea din zapada

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru municipiul Târgu Secuiesc se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0\text{KN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere III.

2.9. Incadrarea preliminară in categoria geotehnica

Categoria geotehnică este 2 - având RISC GEOTEHNIC MODERAT

3.3. Nivelul apei subterane.

La data executării lucrărilor in teren, aprilie 2024, apa subterana s-a interceptat in lucrarile executate pe amplasament la adâncimi de 4,50-4,70m fata de cota teren actual.

3.4. Presiunile acceptabile pe terenul de fundare determinate pe baza prevederilor NP 112-2014, au urmatoarele valori:

- pentru stratul de nisip argilos, nisip argilos prafos, plastic consistent - $p_{conv} = 200\text{kPa}$.
- pentru stratul de nisip argilos, plastic moale - $p_{conv} = 100\text{kPa}$.
- pentru stratul de nisip prafos, mediu indesar, $p_{conv} = 200\text{kPa}$.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul studiului este teren arabil, nu exista construcții Acesta este partial imprejmuit cu un gard din sarma.

2.4. Circulatii

Terenul este accesibil de pe str. Foldi Istvan

2.5. Ocuparea terenurilor

POTexistent = 0.00%

CUTexistent = 0.00

Bilant teritorial - zona reglementata

| | mp | % |
|---|-------|--------|
| Teren arabil în intravilan, zona de parcuri, recreere, turism și sport | 5 200 | 100.00 |
| total | 5 200 | 100.00 |

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

Nu exista retea de alimentare cu apa pe strada Foldi Istvan.

În zona imobilului studiat există conductă publică de alimentare cu apă – situată pe partea opusă ale străzii Bem József (DN 11). Conducta publică de apă, la care se propune racordarea imobilului este de tip **PEHD SDR17 PN10**, și are diametrul **Dn 160**.

2.6.2. Canalizare menajera

Nu exista retea de canalizare menajera pe strada Foldi Istvan.

Exista retea publica de canalizare menajera pe strada Bem Jozsef.

2.6.3. Canalizare pluviala

Canalizarea pluviala de pe strada Foldi Istvan se face prin rigole de suprafata.

2.6.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune, LEA 20 KV, care intersecteaza traseul drumului de acces si o linie electrica aeriana de joasa tensiune, LEA 0,4 KV, amplasată de-a lungul străzii FOLDI ISTVAN care nu este parte componentă a rețelei electrice de distribuție ci este o linie de alimentare a iluminatului public.

2.6.5. Alimentare cu gaz

In zona nu exista retele de distributie gaz.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarii terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, se inscrie în tendinta de dezvoltare a zonei. Se va face consultarea poulatiei pentru soluția propusa.

SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamente

- Studiul geotehnic (extras din studiul anexat documentatiei)

CONCLUZII SI RECOMANDARI

5.1. Amplasamentul studiat, positionat pe un teren cvasiorizontal, are stabilitatea locală asigurată în contextul actual. Nu se semnalează pe amplasament fenomene de instabilitate active.

5.2. Stratificatia rezultata în urma cercetărilor efectuate evidențiază următoarea configurație a succesiunii litologice:

- umplutura (amestec din balast, piatra sparta, caramida), cu o grosime de 1,20-1,30m;
- nisip argilos prafos in zona FG1 si nisip argilos in zona FG2, cafeniu, *plastic consistent*, cu o grosime de cca 0,60m;
- nisipos argilos, albastrui cenușiu, *plastic moale*, cu o grosime de 2,80-2,90m;
- nisip prafos cu rar pietris, cenușiu albastrui, *mediu îndesat* până la adâncimea cercetată.

5.3. Apa subterana s-a interceptat în lucrările executate pe amplasament la adâncimi de 4,50-4,70m fata de cota teren actual, cu posibilitatea variației nivelului freatic în funcție de regimul pluviometric.

5.4. Adâncimea de fundare se va considera cea impusa de functionalitate cu respectarea prescripțiilor standardelor in vigoare privind adancimea maxima de inghet, caracteristicile geotehnice si litologia terenului studiat.

Luand în considerare litologia si caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare în zona de influenta a fundatiilor (pachet nisipos argilos, plastic moale, de grosime relativ mare, dezvoltat sub adancimea de 1,80-1,90m), pentru constructia proiectata – spalatorie auto, se recomanda fundarea directa în stratul de umplutura avand în vedere o adancime maxima de fundare $D_{fmax} = 0,80m$ fata de cota teren actual si lucrari de sistematizare a terenului prin ridicarea cotei acestuia cu min.0,40m astfel încat sa fie asigurata respectarea STAS 6054/85 privind adancimea maxima de inghet ($D_{fmin}=1,20m$ fata de cota teren sistematizat).

Conform NP 112/2014 pentru stratul de umplutura, cu o vechime mai mare de doi ani, necompactat se poate lua în calcul $p_{conv} = 150kPa$.

5.5. Se recomanda:

- realizarea unor lucrari de drenare daca la executia sapaturilor sunt semnalate infiltratii sau aport de apa din straturile interceptate de sapatura;
- executarea controlata a sapaturilor în jurul fundatiilor si sub pardoseli cu asigurarea unui grad de compactare de min.95%;
- hidroizolarea elementelor de constructii în raport cu categoria de umezire conform C112-80;
- asigurarea antiseismică a construcției și infrastructurii acesteia conform cerintelor din P100-1/2013 si respectiv NP 112-2014.

5.6. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea stagnării apelor în jurul construcției atât în perioada execuției cât și pe toata durata exploatării; se va executa o sistematizare verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (santuri-rigole).

5.7. Conform “ Indicativului de norme de deviz, comasate pentru lucrari de terasamente - TS (1/1993), la sapare – Tabel 1“, terenul intalnit poate fi incadrat astfel:

| Nr crt | Denumirea pamanturilor si altor roci dezagregate | Proprietati coezive | Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat | | | | Greutate medie in situ (in sapatura) | Afa-narea dupa executare a sapa-turii |
|--------|--|---------------------|--|--|---|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | Manual | Mecanizat | | | | |
| | | | | Excavator cu lingura sau echipament de dragina | Buldozer, autogreifer, greifer cu tractor | Motoscoper tractor cu | Kg/m3 | % |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Umplutura | Necoeziv | tare | IV | IV | - | 1900 – 2000 | 8 - 17 |
| 2 | Nisip argilos | Slab coeziv | mijlociu | I | I | I | 1500 – 1700 | 8 - 17 |
| 3 | Nisip prafos | Slab coeziv | mijlociu | I | II | II | 1500 - 1700 | 14 - 28 |

5.8. Sapaturile se vor executa cu respectarea prevederilor normativului C169/88, respectiv prevederile NP 120-2013 privind sapaturile adanci in medii urbane, dupa caz.

5.9. În procesul de execuție a lucrărilor de fundații trebuie respectate normele de Protectia Muncii în vigoare și in mod deosebit cele din 'Regulamentul privind protecția și igiena muncii în constructii' aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93. Se vor respecta deasemeni, prevederile din STAS-urile, normativele și normele PSI în vigoare și în mod deosebit cele din C169/88, P100/1-2013, STAS 6054/85.

Aceasta enumerare nefiind limitativă, se va completa cu măsurile specifice condițiilor locale precum și cu noile legiferări aparute ulterior elaborării prezentului studiu.

5.10. Prezentul studiu este definitiv. Recepția terenului de fundare se va face pe baza de proces-verbal conform legislatiei in vigoare.

Sarcina convocării executantului studiului geotehnic pentru întocmirea documentului de lucrări ascunse revine executantului lucrării și beneficiarului

3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilan, in UTR 6 - zona de parcuri, recreere, turism și sport.

Extindere intravilan

Suprafata care a generat act PUZ este in intravilan, nu se propune extinderea acestuia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile. Constructiile vor fi adaptate la la specificul local.

3.3.1 Spatii verzi

Spatiile verzi realizate in incinta vor reprezenta min. 40% din totalul terenului.

3.3.2. Sistemizarea verticala

Terenul este relativ plan în zona edificabila, nu sunt probleme de sistemizare verticala

3.4. Modernizarea circulatiei

Se menține strada, se prevede modernizarea acesteia (realizarea de troturare) în conformitate cu profilul stradal propus.

Capacitati de transport admise: nu se limiteaza

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

Se menține strada existenta, se vor amenaja trotuare și zone verzi pe ambele părți ale strazii printr-un proiect inițiat de primărie.

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura în incinta spatii de parcare pentru angajati și vizitatori.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

3.5.1

Bilant teritorial comparativ - zona reglementata

| | existent | | propus | |
|---|----------|--------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| Zona parcuri, recreere, turism și sport | 5 200 | 100.00 | - | - |
| Zona prestari servicii | - | - | 5 200 | 100.00 |
| TOTAL | 5 200 | 100.00 | 5 200 | 100.00 |

3.5.2.Lotizare

Nu se propun lotizari.

3.5.3 Functiuni propuse

- Functiune principala : spatii pentru prestari servicii
 - functiuni complementare : anexe, garaje, foisoare, parcaje acoperite, retele edilitare
 - alte functiuni admise : spatii comerciale
 - functiuni admise cu conditii
- spalatorie auto, cu conditia racordarii la retelele publice de alimentare cu apa si canalizare
- functiuni interzise
- construcții provizorii, cu exceptia constructiilor pentru oranizarea de santier

3.5.4. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P.+1, cu sau fără subsol

Inaltime maxime admise

- Hmax la cornisa: 6.5m, Hmax la coama: 10m

3.5.5. Aliniamentul

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

Aliniamentul se mentine la limitele parcelelor dinspre strada si calea ferata.

3.5.6. Amplasarea in parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona edificabila a parcelei

Zona edificabila

Zona edificabila este prevazuta pe plansa de reglementari urbanistice și prezinta urmatoarele retrageri minime:

- fata de strada . 2m
- fata de vecinatati: 2m
- fata de axul caii ferate: 20m

3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor

Cladirile vor fi in principiu aliniate la strada.

3.5.8. Modul de utilizare al terenului

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

POTmax. = 40%

CUTmax. = 0.8

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa

În zona imobilului studiat există conductă publică de alimentare cu apă – situată pe partea opusă ale străzii Bem József (DN 11). Conducta publică de apă, la care se propune racordarea imobilului este de tip **PEHD SDR17 PN10**, și are diametrul **Dn 160**.

Branșamentul de apă aferentă obiectivului studiat (**conductă PEHD Dn 63**) se propune de a fi realizat prin foraj orizontal dirijat.

** detalii se regasesc in memoriul tehnic de specialitate anexat*

3.6.2. Canalizarea menajera

Se propune racordarea imobilului studiat pe conducta de canalizare menajeră publică situată lângă terenul studiat aflat în proprietatea beneficiarilor. Conducta publică existentă este realizată din tuburi beton și are diametrul de **D.600 mm**.

** detalii se regasesc in memoriul tehnic de specialitate anexat*

3.6.3. Canalizarea pluviala

În zona imobilului studiat nu există rețea canalizare pluvială publică, nici emisar natural unde s-ar putea evacua apele meteorice.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul construcțiilor care vor fi realizate pe teren se realizează prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor/terenului natural și dirijate spre spațiile verzi din incintă. De la capătul burlanelor apele vor fi colectate la un sistem de rigole deschise, care vor fi dispuse perimetral în jurul clădirii.

În zonele care nu sunt dotate cu rețele exterioare de canalizare pluvială, evacuarea apelor meteorice se face, de regulă, la teren. Sistematizarea verticală ale terenului va fi realizată astfel încât apele meteorice să nu curgă spre domeniul public.

Se va analiza oportunitatea realizării unui bazin de retenție ape meteorice, în vederea reutilizării apei de ploaie în scopuri de stropit spații verzi.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețele publice existente la nivelul de 0,4kV.

În zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune, LEA 20 KV, care intersectează traseul drumului de acces și o linie electrică aeriană de joasă tensiune, LEA 0,4 KV, amplasată de-a lungul străzii FOLDI ISTVAN care nu este parte componentă a rețelei electrice de distribuție ci este o linie de alimentare a iluminatului public.

Din această cauză se propune un bransament electric din LEA 0,4kV de la strada ABATORULUI până la limita de proprietate.

Lucrări pentru realizarea instalației de racordare vor fi prin realizare bransament trifazat la limita de proprietate în fundație de beton.

Puterea necesară pentru bransament electric va fi de 24,00kW iar puterea maximă simultan absorbită va fi de 16,8kW cu nivel de tensiune de 400V.

Realizarea bransamentului electric se va face conform Avizului Tehnic de Racordare emis de COR MT/JT Covasna.

3.6.5. Incalzirea

Încalzirea clădirilor se va realiza individual prin intermediul unor centrale termice proprii pe combustibil solid sau energie electrică, cu pompe de caldura.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețele de distribuție gaze naturale în zona amplasamentului.

3.6.7. Gospodăria comună

În zona studiată se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita apoi în depozite agrementate din zonă.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

3.7. Protecția mediului

Orice intervenție antropică în mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de construcții al căror specific este neagresiv față de factorii de mediu : apă, aer, sol, subsol și așezări umane.

Nu se pune problema emisiilor nocive, nu se produc noxe și deșuri periculoase pentru mediu.

În consecință, aspectele de protecție a mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu impiezeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din suprafata terenului.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- Strada, retele edilitare

3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul este in proprietate privata.

Strada Foldi Istvan este în domeniul public.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Nu se propun modificari în ceea ce priveşte proprietatea asupra terenurilor.

4.Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei
- Se stabileste profilul stradal public
- se stabileste delimitarea spaţiului public şi cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei şi se face fisa de reglementari
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse

Masuri in continuare:

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Targu Sesuiesc
- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Primariei Municipiului Targu Sesuiesc, dupa aprobare, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.
- Pentru realizarea investitiilor, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Costurile necesare implementarii proiectului

Toate costurile vor fi suportate de către investitori, inclusiv racordurile la retelele edilitare.

Strada va fi modernizata pe baza unui proiect unitar pentru întreaga zona prin grija primariei.



intocmit,
arh. Monica Serban