

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, Str. Privighetorii, nr. 26,  
judetul Covasna  
telefon: 0741128611  
e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com**

**PROIECT NR. 323 / 2024**

**CONSTRUIRE LOCUINTE**

**MUNICIPIUL TARGU SECUIESC  
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.)**

**PROIECT NR. 323 / 2024**

**DENUMIREA LUCRARI : CONSTRUIRE LOCUINTE**

**LOCALITATEA :                    MUNICIPIUL TARGU SECUIESC**  
**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIARI :                    KOCSIS ARPAD si KOCSIS PIROSKA**

**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 1 . 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 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I.DISPOZITII GENERALE**

- 1. rolul RLU
- 2. baza legala a elaborarii
- 3. domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 4. reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5, reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 6. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- 7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8. reguli cu privire la echiparea edilitara.
- 9. regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- 10. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

### **III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

### **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 0      PLAN DE INCADRARE IN ZONA , scara 1 / 2800**
- A – 1      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/500**
- A – 2      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
- A – 3      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**
- A – 4      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/ 500**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

### **CONSTRUIRE LOCUINTE**

**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**

##### **1.1.Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : CONSTRUIRE LOCUINTE
- localitatea : mun.TG.SECUIESC, jud. COVASNA
- beneficiari: KOCSIS ARPAD si KOCSIS PIROSKA

##### **1.2 Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone situate in partea de sud a municipiului Targu Secuiesc, in vederea asigurarii posibilitatii de construire de locuinte joase, pe o suprafata de teren de 2.800 mp, in intravilan.

Loturile propuse vor fi accesibile de pe strazile Fortyogo si Papp Mihaly. Terenul este situat in intravilanul localitatii, este cvasiplan si este liber de constructii si amenajari. Se afla sub restrictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z., conform P.U.G. aprobat.

##### **Solicitari ale temei program :**

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

Se va reglementa terenul in suprafata de 2.800 mp astfel incat sa se poata delimita 2 loturi pentru locuinte individuale, izolate, independente, cu regim de inaltime maxim parter + mansarda. Incintele vor avea o curte in jurul casei de locuit si o mica zona de gradina . Spatiile neocupate cu constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi.



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

Accesele la loturi se vor realiza din strazile Fortyogo si Papp Mihaly, prevazute cu trotuar si spatiu verde. Parcarea autoturismelor se va realiza numai pe lot.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica pentru iluminat si prize, alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala avand in vedere apropierea fata de zona protejata hidromineral, telecomunicatii, gaz metan, prin racord la retele urbane centralizate existente sau in curs de realizare.

### **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 nivelul 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, palari.

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 doua gatere, iar mestesugarii s-au grupat in cooperative mestesugaresti. Regimul comunist instalat dupa razboi, a lichidat micile mestesugari si a trecut la o industrializare mai tarzie si mai lenta decat in alte zone

ale tarii. Au fost construite si puse in functiune pe rand intreprinderile Secuiana (fabrica de constructii) in anul 1969, fabrica de suruburi in anul 1970, fabrica de amidon in anul 1970, fabrica de izolatori de joasa tensiune in anul 1975, fabrica de mobila-IFET.

Cresterea industriei a produs in anii 1969-1975 o puternica migratie spre oras, a carui populatie a crescut in ritm rapid.

**Economia zonei** are o structura echilibrata fiind reprezentata in ordinea pe care o detin in sistem de industrie, agricultura, comert si servicii.

**Industria** este reprezentata de catebva unitati de productie care ocupa o parte din forta de munca locala.

- **Agricultura:** pamanturile si clima din depresiune sunt favorabile culturii cartofului, verzei, sfeclei de zahar si cerealelor. Zona este recunoscuta ca zona inchisa pentru producerea cartofului de samanta din categorii biologice superioare.

In Tg. Secuiesc functioneaza Statiunea de Cercetare si Productie a Cartofului cu capital de stat, care ofera consultanta in domeniu si care ofera spre vanzare atat cartof de consum, cat si pentru samanta. Numeroase unitati cu capital privat au prosperat in zona si au cunoscut o dezvoltare rapida in ultimii ani, dispunand azi de o baza materiala moderna.

Cresterea animalelor este reprezentata de sectorul privat. Fostul IAS din zona a fost lichidat, asociatile intercooperatiste nu mai detin nici un animal, iar CAP-urile au fost vandute. In general oamenii si-au primit pamanturile inapoi si cauta sa le exploateze cat mai bine.

**Comertul:** s-a dezvoltat in principal ca efect al dezvoltarii industriale raspunzand necesitatilor in continua crestere ale populatiei, comertul cu amanuntul a cunoscut o dezvoltare rapida dupa 1990 in special in sectorul privat, prin aparitia unei retele dense de magazine. Astazi numarul lor incepe sa se reduca datorita scaderii puterii de cumparare a populatiei.

**Serviciile:** au aparut si s-au dezvoltat ca forma de activitate a cooperatiei mestesugaresti de mare traditie in oras.

Consiliul Local Tg. Secuiesc dispune doar de serviciile gospodariei comunale, care constau in maturarea si intretinerea strazilor si a spatiilor apartinand administratiei publice.

Asigurarea iluminatului public, intretinerea canalizarii menajere si pluviale, furnizarea de apa potabila, de agent termic, intretinerea rampei de gunoi sunt asigurate de societati comerciale specializate in acest sens.

**Turismul:** datorita asezarii sale, Tg. Secuiesc ofera cele mai interesante obiective turistilor. Intre acestea se afla dispunerea sub forma radiala a pietei centrale cu asa numitele "curti" ale breslelor, stradute inguste ce grupau atelierele mestesugaresti. Intreg centrul orasului constituie un ansamblu de monumente istorice si arhitecturale care suscita interesul turistilor.

Aflate in perimetrul orasului Tg. Secuiesc, Baile Fortyogo ofera pe langa baza de tratament un strand si conditii bune pentru practicarea echitatiei.

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.

### 1.3. 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 DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei :**

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se afla în partea de sud a municipiului Târgu Secuiesc.

Municipiul Târgu Secuiesc este situat în nord – estul județului Covasna, în depresiunea Brașov, în apropierea munților Vrancei. Accesul din oraș se face cu ușurință atât pe calea de comunicație rutieră cât și pe cale ferată, fiind traversat de DN 11 și DN 11B care leagă orașul de orașele Bacău și Brașov. Târgu Secuiesc se afla la 65 km față de Brașov, 30 km față de Sfântu Gheorghe și este al doilea oraș ca mărime în județul Covasna, în ce privește numărul de locuitori și capacitatea economică generală.

Orașul are toate caracteristicile unui centru urban de importanță zonala. De dezvoltarea economică a acestui oraș depinde creșterea economică a satului aparținător Lunga dar și a altor localități apropiate. Locuitorii din Depresiunea Târgu Secuiesc sunt dependenți de municipiul Târgu Secuiesc care oferă locuri de muncă, bunuri și servicii publice, educaționale, administrative, culturale și de sănătate acestora.

Zona este una cu mare potențial de dezvoltare în domeniul locuirii, industrial și al serviciilor, în domeniul agriculturii, al zootehniei, în domeniul sportului și agrementului de scurt sejur. Există în zona interes din ce în ce mai accentuat pentru dezvoltarea în perspectivă apropiată a unor microzone de producție, depozitare, agricole, prestare de servicii diverse, sport, agrement, zone de locuințe și altele.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității :**

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea central-estică în cadrul județului, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes, cu deosebire din direcțiile Brașov și Sf.Gheorghe, dar și din direcția Moldova. Astfel, orașul este ușor accesibil din toate direcțiile ca trasee și durată în timp, fiind deopotrivă căutat și vizitat de locuitorii acestor așezări, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

### **Potențial de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, municipiul Tg.Secuiesc se înscrie în culearul nord-estic al județului, ca cel mai important pol de dezvoltare, care va deschide noi perspective dezvoltării locale și a economiei generale a zonei. Astfel, interesul pentru zonă 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.

## **2.2. Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :** terenul se afla in intravilan, in partea de sud a municipiului.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural :**

Suprafata totala de teren studiata este de 2.800 mp, teren aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice. Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 28262.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentala cu veri umede si calde si cu ierni geroase.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona „D”

Se va realiza pe teren un studiu geotehnic care va stabili conditiile 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.

## **2.4. Circulatia**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul in zona studiata este posibil de pe cele doua strazi existente la nord –est si la sud – vest fata de teren. In momentul de fata drumurile sunt practicabile in conditii bune . Se impune corectarea geometriei drumurilor in perspectiva, realizarea de trotuare si fasii de zona verde, in acord cu prevederile altor documentatii de urbanism realizate in zona ( pe strada Fortyogo ).

**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.

## **2.5. Ocuparea terenurilor :**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 2.800 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana sau culturi agricole. In zonele cele mai apropiate ale intravilanului se afla gospodarii, constructii mai vechi si putine mai noi. In ultimii ani s-au elaborat si aprobat mai multe documentatii de urbanism pentru zone rezidentiale pe strada Fortyogo.

### **Relationari intre functiuni .**

Nu sunt in zonele apropiate functiuni industriale, agricole, alte functiuni diferite fata de habitat si functiuni complementare acestuia.

### **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 median, 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, retea de canalizare pluviala. Este in faza de proiect reseaua 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

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	2.800	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	2.800	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	2.800	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 ).

#### **2.6. 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, pe baza de proiect de specilitate. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza prin racord la retelele existente pe strazile adiacente amplasamentului.

#### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati importante.

#### **2.7. 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, volumul construit va fi redus, 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 viscozelor 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.

#### **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.

### **2.8. 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**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic General al municipiului Tg.Secuiesc prevede functiunea de locuinte si functiuni complementare, cu restrictie temporara de construire pana la reglementare prin P.U.Z.

#### **3.3. 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.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe strada Fortyogo si de pe strada Papp Mihaly. Strazile sunt in domeniul public al municipiului, in administrarea autoritatii administratiei publice locale. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare, salvari, politie, pompieri, altele asemenea.

#### **3.5. 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 necesare.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Se va realiza pe loturi plantatie compacta de pomi fructiferi, sau arbori cu vegetatie bogata, paravan in calea curentilor de aer si pentru fixarea solului.

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

#### **Bilant teritorial – situatia propusa**

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	2.800	100,00
suprafata ocupata de constructii – maxim	924	33,00
suprafata ocupata de circulatii	400	14,29
suprafata ocupata de echipare edilitara	100	3,57



Suprafata ocupata de curti si gradini	1.376	49,14
Suprafata ocupata de edificabil	945	33,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	2.800	100,00

**Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 33,00 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,66**

**Regimul de inaltime maxim = P+M**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

*Potrivit prevederilor Legii nr. 372 / 2005 privind performanta energetica a cladirilor, constructiile vor avea consum de energie aproape egal cu zero, acesta fiind acoperit in proportie de 30 % din surse regenerabile.*

**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 canalizarea pluviala existenta.

**Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare se va realiza local, fie cu sobe, fie cu centrala termica pe combustibili solizi, fie electric, sau pe gaz, dupa realizarea infrastructii de distributie a gazului metan in zona ( program in faza de proiect ).

**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 existenta in zona, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati.



### **Gospodarie comunală :**

Pe loturi se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat, și se vor depune la depozite aglomerate conform legii, prin sistemul centralizat urban de colectare și depozitare. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare ( cel puțin 3 sorturi )

### **3.7. Protecția mediului :**

Aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împietzeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, precum și la corectă exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a loturilor.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi :**

În interiorul incintelor se vor realiza spații verzi amenajate cu rol de protecție, rol decorativ și de aglomerare vizuală și fizică. Acestea vor rămâne în parte acoperite cu plante perene. Se vor planta arbori și arbuști cu vegetație bogată cu rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, a viscozelor, cu rol de fixare a solului și rol decorativ.

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

### **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :**

Nu se pune problema reabilitării urbane în această zonă a orașului. Evident că după terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, nu există în momentul de față asemenea oportunități.

### **3.8. Obiective propuse :**

Investiția este privată.

Terenul se află în proprietate privată a persoanelor fizice.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :**

Măsuri în continuare :

***Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:***

- ***Pentru lucrarile de extindere a retelelor de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, daca va fi necesar, costul va fi suportat de catre initiatorii P.U.Z. Nu vor trece terenuri din proprietate privata in domeniul public.***

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 150 / 2024 emis de Primaria Municipiului Targu Secuiesc..

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului Primaria Targu Secuiesc.

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



## **VOLUMUL 2**

### **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.

### **3. Domeniul de aplicare :**

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației 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.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie 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 in proprietate, astfel :

- minimum 25,00 m fata de strada Papp Mihaly

- minimum 25,40 m fata de strada Fortyogo

Limita nord : 0,90 m

Limita sud : 2,40 m

## **7.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 la loturi
- Accesul pietonal la loturi

## **8.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.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

Forma si dimensiunile terenurilor destinate amplasarii constructiilor sunt delimitate pe plansa A2 sub forma perimetrului edificabil.

## **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri :**

Spatiile verzi vor fi amplasate pe teritoriul studiat sub forma de vegetatie spontana, vegetatie amenajata si plantatii de arbori si arbusti, rolul acestora este si functional si estetic. Se vor realiza imprejmuiiri transparente sau semitransparente spre strazi, nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Inaltimea soclului va fi de 80 cm.

### 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 - locuinte

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### Unitate functionala unica - ZONA DE LOCUIT

Suprafata : 2.800 mp, subzone functionale : L, TE, Cr, SP

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 33 %	CUT maxim 0,66

- functiunea dominanta : habitat
- functiuni permise fara conditii : locuinte unifamiliale izolate independente, anexe gospodaresti ( garaj, atelier, depozit, foisor de gradina, umbrar, pergola, terase, altele asemenea complementare locuirii )
- Functiuni permise cu conditii : -
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cele dominante, cele permise, orice functiuni generatoare de zgomot, vibratii si trepidatii, noxe, generatoare de deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Regim de inaltime maxim propus P+M



- Înălțimea maximă a construcțiilor maxim la streasina , la streasina lucarnei sau la atic, = 5,50 m, măsurat de la cota terenului natural
- H maxim la coama a construcțiilor = 11,00 m de la cota terenului natural
- **Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate :**
- **minimum 25,00 m față de strada Papp Mihaly**
- **minimum 25,40 m față de strada Fortyogo**

**Limita nord : 0,90 m**

**Limita sud : 2,40 m**

- Aspectul exterior al construcțiilor și al amenajărilor va fi încadrat armonios în specificul zonei . Volumetria va fi decentă, expresivă și elegantă, cu specific urban.

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi naturale sau arse, alb, ocră, brun, Se interzic culorile saturate, stridente.

Împrejmuirile vor fi transparente spre drumurile publice, nu mai înalte de 2,00 m, înălțimea soclului va fi de 80 cm. Materialele de construcție vor fi durabile ( piatră, lemn, metal ). Nu se vor folosi materiale plastice.

Împrejmuirile laterale și posterioare ale loturilor vor avea înălțimea maximă de 2,00 m , vor fi semitransparente sau opace.

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate pe amplasament, cu rol decorativ, de agrementare în incinta interioară, precum și la limita proprietății spre drumurile de acces, cu rol de protecție față de vânt și înzăpezire.

Sef proiect, arh. Florea Stela

