

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, Str. Privighetorii, nr. 26,

judetul Covasna

telefon: 0741128611

e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 306 / 2024

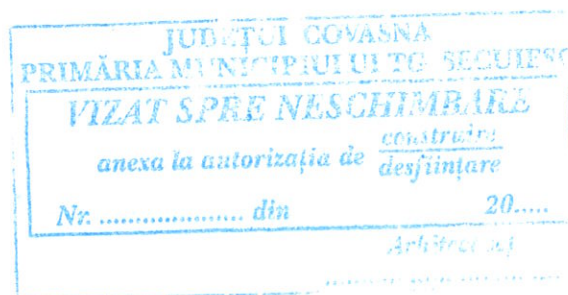
ZONA DE LOCUINTE

MUNICIPIUL TARGU SECUIESC

JUDETUL COVASNA

PLAN URBANISTIC ZONAL

(P.U.Z.)



PROIECT NR. 306 / 2024

DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTE

LOCALITATEA : MUNICIPIUL TARGU SECUIESC

JUDETUL COVASNA

BENEFICIARI : LOGISTIKA S.R.L., SZOCS ROBERT,

SZOCS ANNAMARIA

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.....



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 imprejmui

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 / 2000
- 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

ZONA DE 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 : ZONA DE LOCUINTE
- localitatea : mun.TG.SECUIESC, jud. COVASNA
- beneficiari: LOGISTIKA S.R.L., SZOCS ROBERT, SZOCS ANNAMARIA

1.2 Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone situate in partea de nord-est a municipiului Targu Secuiesc, in vederea amenajarii a doua loturi existente pe strada Morii, pe o suprafata de 3.046 mp, terenuri arabile in intravilan, pentru construirea de locuinte.

Loturile propuse vor fi accesibile de pe strada Morii. Terenul este situat in intravilanul localitatii, in UTR 22, cu destinatia in P.U.G. de zona de mica industrie.

Avand in vedere faptul ca in ultimii 20 de ani nu s-a materializat destinatia previzionata in P.U.G., proprietarii actuali ai terenurilor solicita modificarea destinatiei in zona de locuinte.

Solicitari ale temei program :

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

Se va reglementa terenul in suprafata de 3.046 mp astfel incat sa se poata construi o locuinta si o locuinta de serviciu. Terenul se compune din doua loturi, un lot aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice, celalalt lot in proprietatea unei persoane juridice. Incintele vor avea o curte in jurul cladirii, gradina, livada, spatii verzi amenajate.

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

Acesele la loturi se vor realiza direct din strada Morii.

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 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 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 doua gatere, iar mestesugarii s-au grupat in cooperative mestesugaresti. Regimul comunist instalat dupa razboi, a lichidat micii 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 DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de nord-est a municipiului 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, administrative, culturale si de sanatate acestora.

Zona este una cu mare potential de dezvoltare in domeniul locuirii, industrial si al serviciilor, in domeniul agriculturii, al zootehniei, in domeniul sportului si agrementului de scurt sejur. 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 deopotrivă cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta 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 dezvoltarii locale si a economiei generale a zonei. Interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, cererea pentru construirea de locuinte si spatii de productie si servicii diverse.

2.2. Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii : terenul se afla in intravilan, in partea de nord-est a municipiului.

2.3. Elemente ale cadrului natural :

Suprafata totala de teren reglementata este de 3.046 mp, teren aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice. Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 31390, respectiv 31391.

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 strada Morii. In momentul de fata drumurile in zona sunt practicabile in conditii bune . Se impune in perspectiva corectarea geometriei unora dintre ele, realizarea de trotuare si fasii de zona verde.

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 strada 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 3.046 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana sau culturi agricole, partial cu puieti de pomi fructiferi. In zonele cele mai apropiate ale intravilanului se afla gospodarii rurale, constructii mai vechi si putine mai noi, dar si zone dezafectate cu terenuri si constructii in paragina. In vecinatate se afla un teren de tenis amenajat cu zgura. In partea de sud-est a zonei se gaseste ansamblul hotelier « Atrium ». Terenul reglementat in prezenta documentatie este liber de constructii.

Relationari intre functiuni .

Nu sunt in zonele apropiate functiuni cu care functiunea de habitat sa fie incompatibila.

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 si 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. Exista retea de distributie a gazului metan in apropiere, in zona hotelului Atrium.

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	3.046	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	3.046	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	3.046	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 unele 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 specialitate. Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se vor realiza prin racord la retelele existente pe strazile adiacente amplasamentului (pentru racord la canalizare menajera este necesara extinderea retelei existent). Pentru alimentarea cu gaze este posibil racordul in partea de est a terenurilor catre o conducta existenta. Nu exista in zona furnizor de energie termica pentru alimentare cu caldura, aceasta se va rezolva local cu centrale termice proprii functionand pe combustibili solizi, sau gaz, sau electric.

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati importante.

2.7. Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Reglementarile propuse au implicatii asupra cadrului urbanistic si 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, asa incat impactul asupra mediului construit va fi unul benefic, asanand o parte a unui areal dezafectat. 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 curentilor 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 mica industrie pe aceste terenuri care se incadreaza in U.T.R. 22.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datorata 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 investitiei, 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 Morii, atat carosabil cat si pietonal. Drumul se cere a fi modernizat in etapele urmatoare, momentan este drum pietruit, aflat in stare buna de functionare. Strada, precum si zona drumului pana la limita de proprietate privata, este domeniu public al municipiului, in administrarea autoritatii administratiei publice locale. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare, salvari, politie, pompieri, altele. In acest sens, drumul modernizat va fi configurat astfel incat sa corespunda traficului greu.

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 o casa de locuit si o locuinta de serviciu, precum 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 curenților de aer si pentru fixarea solului.

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

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala studiata	3.046	100,00
suprafata ocupata de constructii – estimativ	1.066	35,00
suprafata ocupata de circulatii	240	7,88
suprafata ocupata de echipare edilitara	40	1,31

Suprafata ocupata de curti si gradini, livezi	1.700	55,81
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	3.046	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,70

Regimul de inaltime maxim = P+M

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua centralizata existenta pe strada Morii. Conducta de alimentare este PIED Dn 110 mm, cu un nod de retea la vest fata de amplasament in dreptul lotului nr. 25 pe strada Morii. In dreptul lotului nr. 27 la vecinatatea cu nr. 29 se afla un hidrant pentru incendiu. Se poate realiza racordul obiectivelor propuse in PUZ pe baza de proiect de specialitate.

Canalizare menajera

Pe strada Morii nu exista retea centralizata de canalizare menajera. Ultimul camin este situat la intersectia strazii Podului cu strada Morii, la cca. 180 m vest fata de amplasament. Este necesara extinderea retelei pana la amplasament pentru a se putea realiza racordul. Costurile vor cadea in sarcina investitorului sau in parteneriat public / privat, pe baza de contract.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta in rigole deschise si se vor conduce spre spatiile verzi din partea de sud a terenurilor, gravitational. Nu exista retea centralizata de canalizare pluviala pe strada Morii. Cea mai apropiata retea se afla pe strada Abatorului, distanta fata de amplasament este mare, nu este fezabil racordul in conditiile in care exista pe amplasament spatii verzi cu suprafata mare (peste 50 % din suprafata terenului), capabile sa absoarba apele pluviale.

Incalzire

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

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza racordul la reseaua existenta pe strada Morii, 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 (cel putin 3 sorturi in prima etapa).

3.7. Protectia mediului :

Aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze 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.

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 viscozelor, cu rol de fixare a solului si rol decorativ. De-a lungul drumului carosabil se vor realiza fasii de zona verde plantata doar cu flori si gazon.

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Proiectul propus este parte a procesului de reabilitare urbana a unei zone in care exista inca suprafete in paragina dupa inchiderea tuturor obiectivelor de mica industrie care au functionat aici odinioara.

Dupa terminarea lucrarilor pe lotturile reglementate este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

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

3.8. Obiective propuse :

Investitia este privata, obiectivele de interes public sunt doar cele de infrastructura care deservesc ansamblul.

Terenul se afla in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 064 / 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

