



**PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA
A ZONEI SIMERIA "
PREVEDERI GENERALE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI SIMERIA "
Amplasament	
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L.Sfantu Gheorghe
Data elaborarii	MAI –SEPTEMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL "**REGENERARE URBANA A ZONEI SIMERIA** " amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, localitatea Sfantu Gheorghe , strazile Strazile Csaszar Balint, Fabricii, Marton Aron, Crangului. Terenul este accesibil din strazile Crangului si Marton Aron. Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Urban Locato. In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situate in Unitatea teritoriala de referinta UTR3. Parcelele care se reglementeaza sunt inscrise in :

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29771, nr. cad. 29771, S=1.635m², Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29773, nr. cad. 29773, S=12.825m², Municipiul Sfantu Gheorghe



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29767, nr. cad. 29767, S=960m², Municipiul Sfantu Gheorghe

Suprafata de teren care urmeaza a fi rereglementata este se invecineaza cu :

- la Nord - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Vest - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Est - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Sud - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe , blocuri de locuinte

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorul lucrarii Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe si planurile de dezvoltare aferente.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionare
- Functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal



- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Reglementarea Procentului de ocupare al terenului
- Reglementarea Coeficientului de utilizare al terenului
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse
- Se va reglementa regimul de inaltime

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- Plan Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Ridicarea topografica a zonei
- Certificat de urbanism nr. 34 din 27.01.2022 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 14 din 13.12.2021 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 469 din 2021 pentru aprobarea Avizului de oportunitate nr. 14



- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Urban Locato. In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situata in Unitatea teritoriala de referinta UTR5. Zona de blocuri de locuinte existente sunt construite inainte de 1990, prin urmare au fost realizate avand reglementari urbanistice faza "Detalii de sistematizare".

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.

2. REGIMUL ECONOMIC AL INVESTITIEI

2.1. Folosinta actuala

Suprafata totala de teren pe care urmeaza a se realiza noul obiectiv de investitii, este proprietatea initiatorului prezentului demers, Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, dupa cum urmeaza:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29771, nr. cad. 29771, S=1.635m², Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29773, nr. cad. 29773, S=12.825m², Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29767, nr. cad. 29767, S=960m², Municipiul Sfantu Gheorghe



Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia propusa avand categoria de folosinta "curti-constructii".

Pe acest teren nu exista constructii de tip cladiri .

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Aspecte generale

Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu gheorghe face parte din marea depersiuone intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

2.2.2. Analiza geotehnica

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adapost cu inversiuni de temperatura.

Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul $\theta_{e0} -25^{\circ}\text{C}$.

Adancimea de inghet in terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt $T_c=0,7$ sec si a_g pentru $IMR=100$ ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase , apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase. Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonle de versant si ale formatiunilor de terasa.



2.4. Circulatia

Zona este deservita de strazile Vasile Goldis, Infratirii, Aleea Centralei

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla situata adiacent functiunii de locuite, zona de cladiri P+4 cu apartamente.

Pe terenul identificat mai sus , care face obiectul documentatiei urbanistice, nu exista constructii de tip cladiri..

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe se afla in intravilan.
- Categoria de folosinta a terenurilor studiat este actualmente parcele "curti constructii " .
- Terenul pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal este terenuri proprietate privata a initiatorului prezentei documentatii de urbanism Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa .

2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera sau pluviala.

2.6.3 .Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan.



2.6.5. Telefonizare

In zona studiata exista retele de telefonie.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in zona de constructii de tip "locuinte colective", prin urmare nu exista incompatibilitati ale functiunilor propuse cu situatia existenta in situ, dar se va acorda o atentie deosebita in a fi respectate normele de sanatate publica si normativele de prevenire si protectie a incendiilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cat si a celorlalte legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate obiectiuni ale populatiei.

In Planul Urbansitic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbanism.

2.9. Necesitati si optiuni

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu initiatorul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal. Problematika cresterii gradului de motorizare, a lipsei acute de locuri de parcare si garare a autovehiculelor, sunt argumente pertinente pentru a se initia solutionarea problematicii.

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotararea nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse, pentru autovehicule.



- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public si invers.
- Se va reglementa Procentul de ocupare al terenului
- Se va reglementa Coeficientul de utilizare al terenului
- Se va stabili regimul maxim inaltime
- Se va modifica regulamentul ce corespunde Unitatii teritoriale de referinta UTR5, coform Planului Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe. Proiectul de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu gheorghe ", proiect nr. 1333/2008, in curs de intocmire de catre firma S.C."V&K" S.R.L. Sfantu Gheorghe.
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezentul proiect s-au realizat urmatoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentatie topografica
- Studiu / Referat geotehnic

In urma acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studiata.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Urban Locato. In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situat in Unitatea teritoriala de referinta UTR14. Zona de blocuri de locuinte si case de locuit existente sunt construite inainte de 1990, prin urmare au fost realizate avand reglementari urbanistice faza "Detalii de sistematizare".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla intr-o zona cu constructii de tip "locuinte colective", astfel nu se pune problema valorificarii cadrului natural. Prin propunerile prezentei documentatii de urbanism, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tinand cont de:

- Existenta acceselor in incinta formata de blocurile de locuinte P+4
- Situatiile topografice a terenului



- Asigurarea unui acces lesnicios si avand in vedere siguranta circulatiei in zona noua reglementata

Pentru strazile ce delimiteaza zona studiata se prezinta in documentatia urbanistica, profilele aferente fiecarui drum.

S-au avut in vedere legislatia si normativele in vigoare, dupa cum urmeaza :

- Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997,
- Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare,
- precum si a noilor normative:
- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind conditiile de proiectare si amplasare a constructiilor, instalatiilor si a mijloacelor de publicitate in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, in tuneluri rutiere, precum si amenajarea cailor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona aferenta zonei reglementate cuprinde, urmatoarele strazi, care se propun a fi modernizate, dupa caz::



- Profilul stradal "P1-P1" – strada de categoria IV-a – deservire locala, profil transversal P1-P1, cu o banda de circulatie, 1,00 metri spatiu verde si stalpi iluminat stradal, banda de parcare (Str. Csaszar Balint)
- Profilul stradal "P2-P2" – strada de categoria a III-a , deservire locala, profil transversal P2-P2, cu 2 benzi de circulatie de 3,00 m latime, trotuare de o parte si de alta a strazii de 2,50 metri, respective e,20 metri latime si 1,20 metri spatiu verde , pentru amplasare stalpi ilumina stradal (Str. Fabricii)
- Profilul stradal P3-P3 – strada de categoria a IV-a, deservire locala, cu o banda de circulatie, spatiu verde 1,00 metri latime si stalpi iluminat stradal, trotuare de 1,50 metri de o parte si de alta a strazii (Str. Marton Aron)
- Profilul stradal P4-P4 – strada de deservire locala, cu 1 banda de circulatie , 3,00 metri latime, parcare autoturisme de o parte si de alta a zonei strazii (2,50 metri latime), banda verde de 1,00 metri latime si stalpi de iluminat stradal, de o parte si de alta a strazii, trotuare de 1,50 metri latime de o parte si de alta a strazii.

Accesul propus se va realiza din strazile Vasile Goldis prin Aleea Centralei si Strada Infratirii spre Aleea Centralei.

Numarul locurilor de parcare se va stabili la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism. Se estimeaza posibilitatea realizarii in tr-o cladire de parcare P+2, a unui numar estimate de cca. 110 locuri de parcare.

3.4.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan. La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare ape meteorice.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de tema

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizul de oportunitate emis de Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe



- Informatii de la detinatorii de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta "UTR 14/A " pentru functiunea zona functionala " comert, servicii, parcaje, garaje" si alte functiuni complementare, adica "CSPG".
- Sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunea ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunii cu drum de acces, de incinta, spatii de parcare/garare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil, normele de sanatate publica, normativele de prevenire si protectie la incendii si legislatia specifica in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului sau invers.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

- **ZONA FUNCTIONALA UTR 14/A " CSPG"**

(notata pe plansa de reglementari cu "CSPG") cuprinzand:

- **Lot constructibil de la 2.847,00 mp**, pentru realizarea de constructii de comert, servicii, parcaje, garaje si functiuni complementare , inclusive Spatii tehnice de deservire a functiunii de baza, etc.
- **Parcaje/garaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**



- **Spatii verzi** de agrementare a zonei

- **Rețele tehnico-edilitare aferente**

3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse va fi de maxim $S + P + 1$

3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- Normativele din domeniul de sanatate publica (Ordinul nr. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii
- Legislatia si normativele de protectie impotriva incendiilor :
- Prevederile Legii nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor,
- Normele generale de protectie impotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007
- HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila
- Ordinul nr. 187/2010 – Dispozitie generala privind apararea impotriva incendiilor la spatii comerciale
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P118-99, P118/2-2013 cu modificarile conform Ordin nr. 6026/2018, P118-3/2015 cu modificarile conform Ordin nr. 6025/2018
- Regimul de inaltime al constructiilor a constructiilor invecinate, correlate cu regimul maxim de inaltime a constructiilor proiectate
- Distanțe adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- Zone de protectie
- Efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- Prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin **“limita zonei de construire”**(limita edificabilului) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**



3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	11.603,00	-	11.603,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	2.847,00	-	2.847,00	-
Suprafata zona locuinte colective si functiuni complementare, circulatii	2.847,00	100 %	-	-
Suprafata zona functionala comert, servicii, parcaje, garaje si functiuni complementare	-	-	2.847,00	100 %
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	1.138,80	40 %
Suprafata minima spatii verzi	-	-	284,70	10 %
Suprafata construita maxima	87,00	3,05%	1.423,50	50 %
Suprafata desfasurata maxima	87,00	-	2.847,00	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	3,05%	-	50 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	0,3	-	1,0



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public a Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin prelungirea rețelei de apa potabila existent.

Necesarul de apa necesara :

- Q med zi pentru consum tehnologic = 25 mc/zi
- Se adauga apa necesara pentru necesarul de apa pentru refacerea rezervei intangibile incendiu. Instalatiile de stingere a incendiilor, hidranti exteriori si hidranti interiori , dupa caz.
- Dotarea instalatii de combatere a incendiului se realizeaza conform normativului P118/2-2013 pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor. Solutia de stingere a unui posibil incendiu din pentru investitiile concrete care se vor realiza, se va stabili in baza unui Scenariu de siguranta la foc, intocmit prin grija beneficiarului si a proiectantilor de specialitate.

3.6.2. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existent.

Apa reziduala rezultata din procesul tehnologic, dupa caz, se va trece prin separatoare de nisip si produse petroliere.

Toate apele menajere vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ.

Apele de pe acoperisuri conventional curate se vor dirija spre sistemul de canalizare pluviala a zonei.

. Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere si deversate in rețeaua de canalizare ape meteorice existent.

Toate apele pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.



3.6.4. Alimentare cu caldura

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice pe gaz metan , dupa caz.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui Studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

3.6.6. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM - SA. sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.

3.7. Protectia mediului

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

- Constructiile propuse vor respecta normele de insorire si izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002
- Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta strazilor adiacente si de acces a zonei reglementate.



3.8.2. Circulatia terenurilor

3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Terenul reglementat urbanistic prin prezenta documentatie urbanistica este proprietate privata .

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului constructibil extins, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Executarea lucrarilor cadastrale prin specialisti topografi si specialisti in operare in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal", care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL
SC"V&K®" SRL

Arh. Gheorghiu Vivianne
Urbanist Atestat RUR (B.C.D.E.)

8 septembrie 2022





TEMA DE PROIECTARE

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Tema de proiectare

PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in zona, scara 1:5000	A – 00
2.	Plan de situatie amplasament propus, scara 1:1000	A - 01



Denumirea planului urbanistic zonal	PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI SIMERIA"
Amplasament	Intravilan UAT Municipiul Sfântu Gheorghe,
Beneficiar	Municipiului Sfântu Gheorghe

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării unei documentații urbanistice în faza Plan Urbanistic Zonal pentru realizare "REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR SIMERIA" în Municipiul Sfântu Gheorghe, beneficiar MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, situat în intravilanul UAT a Municipiului Sfântu Gheorghe, în vederea demarării Planului Urbanistic Zonal, a determinării regulilor urbanistice de construire în această zonă.

Amplasamentul zonei propuse pentru realizarea documentației de urbanism PUZ "REGENERARE URBANA A ZONEI SIMERIA" a Municipiului Sfântu Gheorghe este situat în cartierul Simeria fiind o zonă de blocuri din zona Aleii Centralei, accesibila din strazile Vasile Goldis si Infratirii cu o suprafață de cca. 1,1 ha. Terenurile pe care urmează a se realiza documentația se află în intravilanul Unității Teritorial Administrative a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Terenul se invecineaza cu:

- la Nord - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Vest - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Est - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Sud - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe , blocuri de locuinte

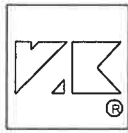
Terenurile din zona sunt în proprietate privată proprietarilor de apartamente (terenurile de sub blocuri) și în proprietatea publică sau privată a Municipiului Sfântu Gheorghe (străzile, aleile, parcărilor și zonele verzi).

Construcțiile (blocuri de locuințe) sunt în proprietate privată a persoanelor fizice, respectiv în proprietatea Municipiului.

Suprafața totală de teren care va fi reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de circa 0,28 Ha.

Terenurile pe care urmează a se întocmi Planul Urbanistic Zonal de regenerare urbană, actualmente sunt terenuri intravilane.

Pe amplasamentul identificat anterior, se propune realizarea unui parking care să deservească locuitorii zonei.



- Scopul întocmirii lucrării:

Ținând cont de faptul că planurile urbanistice actuale nu corespund cu așteptările privind utilizarea eficientă a parcurilor și zonelor verzi, este necesară întocmirea unei documentații urbanistice prin care să se realizeze o reamenajare, transformare și regenerare a zonei studiate.

Documentația de urbanism va defini drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii, executării construcțiilor în sensul legislației specifice în domeniu (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare).

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent.
- Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:
 - valorificarea potențialului natural și economic;
 - organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;

Lucrarea va cuprinde:

- Studii preliminare – studii de specialitate în raport cu specificul investiției, documentație topografică;
- Documentații și studii în vederea obținerii avizelor.
- P.U.Z conform "Metodologiei de elaborare P.U.Z".

Studii:

- Studiu geotehnic;
- orice alte studii solicitate de avizatori.

Conținutul PUZ:

Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal:

- A. -PIESE SCRISE
- B. -PIESE DESENATE

Documentația va cuprinde:

Date de recunoaștere a documentației (denumirea lucrării, beneficiar, proiectantul general, subproiectanți, colaboratori, data elaborării);

- Obiectul lucrării (solicitări ale temei program, prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată);
- Surse documente;



- Stadiul actual al dezvoltării;
- Date privind evoluția zonei;
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității;
- Potențial de dezvoltare;

Încadrare în localitate:

- Poziția zonei în cadrul municipiului;
- Raportarea noilor zone la străzile adiacente;

Circulația:

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere;
- Aspecte privind traficul pietonal, accesul la unitățile rezidențiale

Ocuparea terenurilor:

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată;
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- Aspecte calitative ale fondului construit;
- Principalele disfuncționalități.

Probleme de mediu:

- Conform Orinului comun al MAPPM (NR.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.
- Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi: relația cadru natural – cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă, evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, – după caz.
- Diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc);
- Prevenirea riscurilor naturale;
- Epurarea apelor pluviale/meteorice (dacă este cazul)
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

La întocmirea PUZ-ului, proiectantul va ține cont de condițiile impuse prin avize

Documentațiile și studiile în vederea obținerii avizelor conform ‘Metodologiei de elaborare PUZ’ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, se vor întocmi de către proiectant.

În cazul în care avizatorii solicită completări ale documentației în vederea eliberării unui aviz, proiectantul va reface documentațiile conform solicitărilor avizatorilor, fără a solicita beneficiarului costuri suplimentare față de ofertă.



Documentația asupra PUZ – se va corela cu toate documentațiile de urbanism existente la data întocmirii lucrării, și cu alte studii de specialitate solicitate de autorități.

Propunerea tehnică se va întocmi cu respectarea în totalitate a temei de proiectare. Nerespectarea în totalitate a cerințelor din tema de proiectare duce la declararea propunerii tehnice ca neconformă.

OBLIGAȚIILE PROIECTANTULUI

1. Elaborarea documentației de urbanism
2. Intocmirea documentațiilor de avizare conform cerințelor fiecărei instituții avizatoare și acordarea de asistență de specialitate în etapa de avizare.
3. Având în vedere complexitatea lucrării se solicită ca elaboratorul lucrării să facă dovada:
 - atestării RUR cel puțin pentru elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ;
 - expert topograf/cadastral
 - experiență similară în ultimii trei ani pentru elaborarea și aprobarea prin HCL, de PUZ-uri similare sau planuri urbanistice generale pentru municipii;

TERMEN DE REALIZARE

Realizarea Planului Urbanistic Zonal presupune următoarele etape:

1. Identificarea cadastrală a proprietatilor– 1 luna de la semnarea contractului de prestari servicii
2. Documentatie topografica vizata de OCPI – 1 luna după pct.1
3. Intocmirea documentatiilor pentru obținere avize conform CU- 1 luna după pct.1, în paralel cu pct.4
4. Întocmirea studiilor de specialitare/ de fundamentare pentru obținere avize conform CU- 1 luna după pct.1, în paralel cu pct.1
5. Intocmirea documentației de urbanism PUZ și RLU – 3 luni după pct.1
6. Aprobarea PUZ – termen 50 de zile de la depunerea spre aprobarea consiliului local