

Nr. proiect

73330/31.12.2020

Faza:

P.U.Z.

Titlu:

PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103B”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTUL GHEORGHE

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian

Borderou

Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Borderou
- Opis
- VOL I – Memoriu General
- VOL II – Regulament Local de Urbanism
- Anexe: - Certificat de Urbanism nr. 495 din 04.12.2020
 - Aviz de Oportunitate nr. 5 din 12.11.2020
 - Studiu Topografic
 - Studiu Geotehnic

Piese desenate:

01. Încadrare în teritoriu. Documentatii de urbanism in zona
02. Situația existentă – Zonificare functionala
03. Reglementări urbanistice
04. Echipare edilitare
05. Proprietatea asupra terenurilor
06. Mobilare urbanistică

CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației	3
1.2 Obiectul lucrării	3
1.3 Surse documentare	4
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 Evoluția zonei.....	5
2.2 Încadrarea în localitate	6
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația	8
2.5 Ocuparea terenurilor	9
2.6 Echipare edilitară	10
2.7 Probleme de mediu	11
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2 Prevederi ale PUG	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională - reglementări	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului.....	17
3.8 Obiective de utilitate publică.....	17
IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	18

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103B”;
- Beneficiar: Municipiul Sfântu Gheorghe;
- Amplasament: Județul Covasna, Municipiul Sfântu Gheorghe, Sat Chileni, zona Străzii Cantonului, Strada Câmpului și DJ 103B;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 06.2023.

1.2 Obiectul lucrării

Se propune întocmire PUZ în vederea determinării regulilor urbanistice de construire în zonă, dar și extinderea intravilanului existent.

Se vor avea în vedere următoarele:

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;
- Activitatea de construire în zona urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:
 - Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
 - Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
 - Realizarea echipării tehnico-edilitare;
 - Valorificarea potențialului natural;
 - Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
 - Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
 - Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
 - Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.
- Spațiile verzi vor fi dimensionate conform Legii 24/ 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților precum și HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului vor fi în conformitate cu prevederile HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificările ulterioare.

Documentația de urbanism va analiza următoarele:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punct de vedere al căilor de comunicație;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectiva (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul architectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profilele longitudinale și transversale a căilor de acces, intersecțiile, nodurile de circulație;

- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată.
- Schimbarea destinației, respectiv categoriei de folosință a terenurilor, din teren agricol în cea de construcții;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor;
- Regimul de aliniere a fondului construit;
- Retragerile față de aliniament;

1.3 Surse documentare

În cadrul documentației s-au urmărit prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior P.U.G. Mun. Sfântu Gheorghe, nr. 6/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean/ Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 33033/1997, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând imobilul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Pentru zona studiată au fost elaborate, avizate și aprobate următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- Plan Urbanistic Zonal “Zonă locuințe”, B.I.A. Șerban Monica, Pr. Nr. 117/11/2017, aprobat prin H.C.L. nr. 155/2019;
- Plan Urbanistic Zonal “Extindere Sector 2 Chilieni”, Elena Bereczk B.I.A., Pr. Nr. 714/2007, aprobat prin H.C.L. 227/2007;
- Plan Urbanistic Zonal “Chilieni Trup B Sector 2”, S.C. “Deak Prest Proiect” S.R.L., Pr. Nr. 915-30/1998, aprobat prin H.C.L. nr. 101/2000;-
- Plan Urbanistic Zonal “Complex de producție și prestări servicii”, B.I.A. Domahidi Ildiko, Pr. Nr. 125/2003, aprobat prin H.C.L. nr. 186/2003;
- Plan Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială Chilieni – Sector 4”, B.I.A. Șerban Monica, Pr. Nr. 1205/2012, aprobat prin H.C.L. nr. 23/2015;
- Plan Urbanistic Zonal “Chilieni Trup B Sector 3”, Domahidi Ildiko B.I.A., Pr. Nr. 197-30/2003, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2003;
- Plan Urbanistic Zonal “Locuințe Chilieni – Trup B, Sector 1”, S.C. Deak Prest Proiect S.R.L., Pr. Nr. 915-30/1998, aprobat prin H.C.L. nr. 101/2000;
- Plan Urbanistic Zonal “Modificare PUZ Chilieni Trup B, Sector 1”, S.C. “Joo Proiect” S.R.L., Pr. Nr. 4/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 101/2000;
- Plan Urbanistic Zonal “Lotizare locuințe individuale”, B.I.A. Șerban Monika, Pr. Nr. 1909/2019, aprobat prin H.C.L. 2021;
- Plan Urbanistic Zonal “Zonă locuințe și servicii”, B.I.A. Bereczk Elena, Pr. Nr. 316/2018, aprobat prin H.C.L. nr. 275/2019;
- Plan Urbanistic Zonal “Zonă de locuit “Also-Mart””, B.I.A. Bereczk Elena, Pr. Nr. 616/2006, aprobat prin H.C.L. nr. 240/2006;

-Plan Urbanistic Zonal "Servicii – Prelucrare piatră Chilieni", B.I.A. Bereczk Elena, Pr. Nr. 32/2004, aprobat prin H.C.L. nr. 173/2004;

-Plan Urbanistic Zonal "Prestări servicii Chilieni", B.I.A. Bereczk Elena, Pr. Nr. 519/2006 aprobat prin H.C.L. 189/2006;

-Plan Urbanistic Zonal "Prestări servicii 3", B.I.A. Bereczk Elena, Pr. Nr. 605/2006, aprobat prin H.C.L. nr. 169/2006.

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite anterior PUZ:

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Tipologia parcelarului, tipologia țesutului construit

Din analiza pe teren, observăm un parcelar ce se caracterizează prin loturi înguste și alungite, stil "piaptăn", tipice zonelor rurale agricole. Construcțiile existente pe terenurile ce au generat PUZ-ul nu au o arhitectura reprezentativă, acestea încadrându-se în zona de periferie a Municipiului Sfântu Gheorghe. Arhitectura nu are un specific local, zona fiind dezvoltată recent, în ultimii 30 de ani.

În zona propusă, conform planșei de reglementări anexată (linie întreruptă roșie), se observă pe limitele de vest o zonă rezidențială compusă din locuințe individuale așezate de regulă izolat pe lot, cu un regim de înălțime de maxim P+1.

Majoritatea loturilor au o singură construcție perpendiculară pe stradă. Loturile lungi (cu lungime de peste 50 m) sunt împărțite în două: curtea fin față, construcțiile fiind retrase de la stradă și gădina ce se află în spate.

Prin PUZ-urile aprobate în ultimii 5 ani, se observă intenția de dezvoltare a zonei Chilieni prin reparcelare, extinderea circulațiilor, dezvoltarea loturilor cu locuințe individuale și asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare, în limita intravilanului propus al Municipiului Sfântu Gheorghe. Astfel observăm evoluția parcelarului de la unul cu structură lineară, alungită la unul cu structură proiectată (străzi perpendiculare, parcele de suprafețe aproximativ egale).

Terenurile pe care urmează a se întocmi Planul Urbanistic Zonal sunt în prezent o parte terenuri arabile în extravilan și o parte în intravilan. Prin documentația prezentă, se prevede introducerea terenurilor din extravilan în intravilan. Documentația stabilește modul în care se pot realiza reparcelări: s-au identificat terenurile neconstruibile – cu front la strada sub 8 m, ce se pot comasa cu terenurile învecinate pentru crearea de noi parcelări dar în același timp păstrarea caracterului zonei – amplasarea anexelor gospodărești și grădinilor în spatele construcțiilor, în afara **benzii de construibilitate**.



2.2 Încadrarea în localitate

Obiectivul este amplasat Municipiul Sfântu Gheorghe, satul Chilieni, în partea estică a acestuia. Satul este așezat pe malul stâng al râului Olt, la o distanță de 2km de orașul reședință de județ, pe DN12: Gheorghieni – Miercurea Ciuc – Sfântu Gheorghe – Chilieni – Chichiș.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **33,0 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chilieni, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Terenul ce a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord – Strada Cantonului;
- la sud – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DJ 103B;
- la vest – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DN 12;
- la est - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.



2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relief**

Relieful zonei Chilieni din Bazinul Sf. Gheorghe, este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în terasa superioară a râului Olt. Terenul de fundare se prezintă orizontal.

- **Climă**

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C, media temperaturilor lunii ianuarie de -3,9 °C, media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

2.4 Circulația

Circulația principală se realizează pe șoseaua DN12 – E578, ce are un profil variabil de 7,00 – 8,00m, respectiv pe DJ 103B, ce are un profil variabil de 6,00 -8.00m. Aceste drumuri fac legătura direct cu municipiul Sfântu Gheorghe pe o distanță de aproximativ 2,30 km.

Majoritatea circulațiilor carosabile, din interiorul țesutului, ce fac legătura cu DN12 și DJ 103B, sunt neamenajate, de pământ/pietriș.





2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală **de 33,0 ha** este compus din:

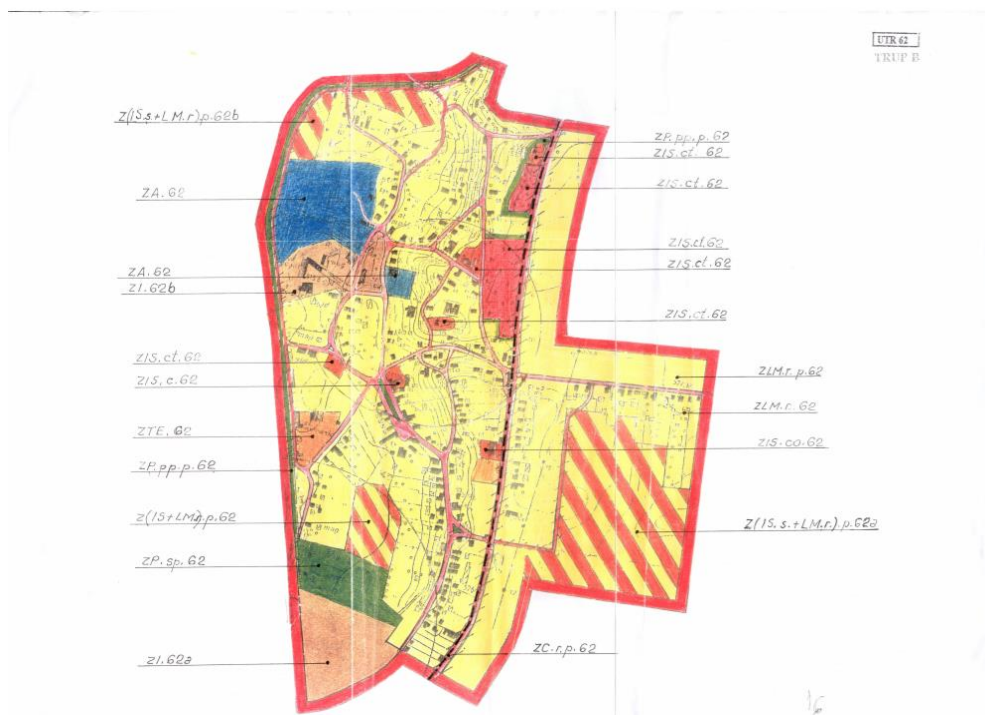
- Imobile aflate în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, situate în intravilan parțial reglementat/ extravilan nereglementat având ca și categorie de folosință actuală: curți construcții, teren arabil, livadă, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Pe teren zona ce a generat PUZ este reprezentată în general de terenuri libere de construcții, neamenajate cu imaginea de ternuri virane ocupate de vegetație crescută spontan, fie de terenuri agricole ale persoanelor fizice sau juridice, libere de construcții. Terenurile învecinate pe laturile de nord și vest sunt reprezentate de zone rezidențiale compuse din locuințe individuale așezate de regulă izolat pe lot.

Pe laturile de nord se învecinează cu profilul Străzii Cantonului, iar pe latura de vest cu profilul Drumului Național 12 (Strada Brașovului).

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află în UTR 62, sat Chilieni și are funcțiunile:

- ZLM.r.p.62 – Zonă predominant rezidențială cu locuințe de tip rural;
- Z(IS.s+LM.r.)p.62a – Zonă pentru instituții publice și servicii cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.



UTR 62, Sat Chilieni – Extras PUG nr. 6/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018

2.6 Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, electricitate și telefonie.

Se va asigura racordarea din sistemul public pentru toate tipurile de rețele.

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public aflat în administrarea operatorului regional Gospodărie Comunală S.A.. Construcțiile se vor racorda la rețeaua de apă existentă pe DN 12 și strada Câmpului – PEID 110 mm și pe strada Cantonului – PEID 125 mm (conform *avizului nr. 8862/28.09.2021 – planșa AA -151/2021*).

Evacuarea **apelor uzate** se va face în rețeaua publică aflată în administrarea operatorului regional Gospodărie Comunală S.A.. Construcțiile se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă pe DN 12 și pe strada Cantonului și strada Câmpului – PVC 250mm (conform *avizului nr. 8862/28.09.2021 – planșa CM - 142/2021*).

Evacuarea **apelor pluviale** se va face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte de a trece apele pluviale de pe platformele carosabile printr-un separator de grăsimi.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă (conform *avizului de amplasament Distribuție Energie Electrică România – nr. 7060230207199 / 27.03.2023*).

Se vor respecta specificațiile avizului. Zona studiată este traversată de lea 20 kv realizată cu izolație dubla. Față de LEA 20 kV se va respecta : Ordinul ANRE nr. 239/2019, modificat si completat prin Ordinul

ANRE nr. 67/2020 si Ordin ANRE nr. 225/2020, Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Activitățile sub sau în apropierea instalațiilor electrice se vor desfășura cu respectarea normelor de protecție a muncii specifice - NPSM. În caz contrar, pentru orice avarie sau deranjament, cauzate rețelilor de energie electrică existente în zonă prin realizarea lucrărilor se face raspunzator beneficiarul lucrării (sau executantul, după caz), cheltuielile pentru remedierea daunelor urmând a fi suportate de acesta, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică. Beneficiarul și/sau constructorul se obligă să suporte integral contravaloarea lucrărilor de reparații a instalațiilor deteriorate, precum și daunele cauzate de întreruperea alimentării cu energie electrică a consumatorilor, dacă acestea sunt cauzate de lucrările executate.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă aflată în administrarea Distrigaz Sud Rețele, pe Drumul European E578 (DN 12), la aproximativ **600 m** de zona studiată.

Conform avizului nr. 572CV din 30.09.2021 eliberat de **Telekom**, pe Drumul Național 12 află instalații subterane (echipamente de telecomunicații/fibra optică).

Deșeurile menajere se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a localității.

2.7 Probleme de mediu. Monumente, Situri arheologice

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Conform avizului **Muzeului Național Secuiesc**, zona studiată se găsește în apropierea și în zona de protecție a unor situri arheologice din localitatea Chilieni:

- în zona străzii Cantonului și la o distanță de cca 150 m vest de zona afectată de proiect, în grădina imobilului cu nr. 126 se află tezaure monetare din epoca medievală. Descoperirile nu figurează în Reperoriul Arheologic Național (RAN)
- la o distanță cuprinsă între 100 - 200 m față de zona afectată de proiect se găsesc siturile arheologice/monumente istorice *Chilieni – Biserica unitariană* (cod RAN: 63410.01 cod LMI: CV-II-m-A-13193) și *Chilieni-Also-mart* (cod RAN: 63410.02)

În zona analizată s-a identificat:

- lipsa amenajărilor spațiilor neplântate – imagine de teren viran;
- inexistența unor alinamente de arbori pe drumurile de acces, cât și neîngrijirea corespunzătoare a spațiului verde existent;

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populației în cadrul procedurilor de informare a populației (conform *ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*) ce vor fi organizate de Primaria Municipiului Sf. Gheorghe, Directia Urbanism si prin anunțuri publicate în presa locală.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

În urma executării prospecțiunilor geotehnice și a interpretării acestora, construcțiile propuse se vor încadra în categoria geotehnică 2/1 – risc geotehnic moderat/reduc.

Cercetarea geotehnică a stabilit, că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

Terenul se prezintă relativ constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat. Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind relativ uniforme pe toată suprafața terenului vizat.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/ Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află în UTR 62, sat Chilieni și are funcțiunile:

- ZLM.r.p.62 – Zonă predominant rezidențială cu locuințe de tip rural;
- Z(IS.s+LM.r.)p.62a – Zonă pentru instituții publice și servicii cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri virane neurbanizate. Pe terenurile obiectivului propus, pentru fiecare **subzonă funcțională** în parte, se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.

Se va planta 1 arbore la 4 locuri de parcare amenajate.

Impactul asupra mediului va fi redus având în vedere investiția propusă.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile PUG-ului satului Chilieni.

Circulația, atât în incintă cât și legăturile exterioare acesteia, se vor asigura prin grija investitorului.

Artera principală de circulație, DRUM EUROPEAN E578 (DN 12), conform cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 “privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare” și ORDIN 1296 /2017 ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea “Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor” este un drum de categoria a III-a cu lățimea benzii de circulație de 3,50m.

Accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor face direct din DN12 – E578, respectiv DJ 103B aflate pe limita de vest a zonei studiate, dar și din Strada Cantonului, aflată la nod de zona studiată.

Parcaje și garaje

Locurile de parcare se limitează la staționarea autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor existente și propuse. Se va impune parcarea autovehiculelor în spații special amenajate (garaje, parcaje) numai în incintele imobilelor. Conform R.G.U. necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări

PUZ-ul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri arabile, livadă, în teren intravilan cu funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe mici (D+P+1+M) și funcțiuni complementare.

Se propun zone cu funcțiuni mixte destinate obiectivelor de utilitate publică (activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice).

Bilanț teritorial pentru zona reglementată prin P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ						
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT CONFROM TEREN		EXISTENT CONFORM P.U.Z. -uri aprobate în zonă*		PROPUȘ PRIN P.U.Z.	
	ha	%	ha	%	ha	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	10.3	31.21%			0	0.00%
ZONĂ SERVICII	0.27	0.82%			0	0.00%
ZR- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00%	13.21	40.04%	28.48	86.30%
ZS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI PUBLICE	0	0.00%			0.57	1.73%
T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	1.00	3.03%			3.95	11.97%
TEREN AGRICOL	21.43	64.94%			0	0.00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	33.00	100%	33.0		33.0	100%

suprafete raportate la ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFATA INTRAVILAN	17.9	54.24%	33.0	100.00%
SUPRAFATA EXTRAVILAN	15.1	45.76%	0	0.00%
SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.	33.0	100.00%	33.0	100.00%

Indici urbanistici

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de **33,0 ha** este compus din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Regim juridic

- imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni

Regim economic

- Zonă intravilan parțial reglementat / extravilan nereglementat cu folosință actuală: curți construcții, arabil, livadă.

Regim tehnic:

UTR LI - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE – ce cuprinde următoarele **subzone funcționale**:

ZR - Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, activități manufacturiere, turism, spații verzi)

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1 mp. ADC / mp teren

ZS - Zonă dotări și servicii – activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publică)

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 mp. ADC / mp teren

T – Zonă căi de comunicație și transport

- RH max = P (3 m)
- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp teren

Zona spații verzi

Pe terenurile obiectivului propus, pentru fiecare **subzonă funcțională** în parte, se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.

Această zonă va fi compusă din spații verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră, cât și din spațiile de tip „grădini de fațadă” survenite în urma retragerii construcțiilor față de aliniament.

Operațiuni propuse în zonă

Destinație și funcțiuni:

- Destinația obiectivului de investiții: zona rezidențială și activități conexe;
- Funcțiune propusă: locuire și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, învățământ, sănătate, activități manufacturiere, turism).
 - Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;
 - Activitatea de construire în zona urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:
 - Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
 - Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;

- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Valorificarea potențialului natural;
- Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.

Vor fi asigurate condițiile tehnice necesare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort prin:

- asigurarea fluenței circulației;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic – autovehicule;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Se va asigura racordarea din sistemul public pentru toate tipurile de rețele.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public aflat în administrarea operatorului regional Gospodărie Comunală S.A.. Construcțiile se vor racorda la rețeaua de apă existentă pe DN 12 și strada Câmpului – PEID 110 mm și pe strada Cantonului – PEID 125 mm (conform *avizului nr. 8862/28.09.2021 – planșa AA -151/2021*).

Canalizare

Apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor direcționa către rețeaua publică existentă în zonă aflată în administrarea operatorului regional Gospodărie Comunală S.A.. Construcțiile se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă pe DN 12 și pe strada Cantonului și strada Câmpului – PVC 250mm (conform *avizului nr. 8862/28.09.2021 – planșa CM - 142/2021*).

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către un sistem de canalizare suprateran de drenare, trecute printr-un separator de hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție pentru a fi folosite la irigarea spațiilor verzi. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Concomitent cu extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare se va extinde și instalația de stingere incendii - hidranți exteriori.

Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă, printr-un bransament ce va asigura energia electrică la toate construcțiile propuse. Racordarea fiecărui imobil se va realiza prin intermediul unui bransament individual dotat cu un post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, în firida tip agrementată.

Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un bransament distinct celor individuale.

Branșarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime obligatorii stabilite prin *Normativul PE 107 (pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice)*.

Se vor respecta specificațiile avizului de amplasament Distribuție Energie Electrică România – nr. 7060230207199 / 27.03.2023. Zona studiată este traversată de lea 20 kv realizată cu izolație dubla. Față de **LEA 20 kV** se va respecta : *Ordinul ANRE nr. 239/2019, modificat si completat prin Ordinul ANRE nr. 67/2020 si Ordin ANRE nr. 225/2020, Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.*

Propunerile din Planul Urbanistic Zonal nu afectează rețelele de alimentare cu energie electrică și celalalte instalații existente.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă aflată în administrarea Distrigaz Sud Rețele, pe Drumul European E578 (DN 12), la aproximativ **600 m** de zona studiată.

Telecomunicații

Conform avizului nr. 572 CV din 30.09.2021 eliberat de **Telekom**, pe Drumul Național 12 află instalații subterane (echipamente de telecomunicații/fibra optică).

Salubritate

Datorita destinației propuse în zonă, rezultă că deșeurile produse vor fi exclusiv menajere. Depozitarea deșeurilor menajere se va face individual pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice în pubele tip, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a localității.

3.7 Protecția mediului

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Ca și probleme privind protecția mediului în zona analizată am identificat: lipsa amenajărilor spațiilor verzi, inexistența unor alinamente de arbori. Deșeurile menajere se vor pre colecta în europubele pe o platformă special amenajată pe fiecare proprietate după care vor fi colectate de firma de salubritate a municipiului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Municipalitatea, la cererea cetățenilor, dorește extinderea intravilanului, pe suprafața studiată nu sunt concretizate principiile de organizare a parcellarului, fiind necesară o reglementare zonei, stabilirea indicatorilor urbanistici.

Documentația de urbanism reactualizată 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.

Se propune scoaterea din circuitul agricol a terenurilor ce au generat PUZ pentru realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare. 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:

- construirea cu prioritate pe terenuri libere
- realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei
- realizarea echipării tehnico-edilitare
- valorificarea potențialului natural;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor

Se propune o subzonă funcțională destinată **obiectivelor de utilitate publică: ZS - Zonă dotări și servicii – activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice.**

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub formă de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea procedurilor pentru expropriere a suprafețelor necesare;
- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al mun. Sf. Gheorghe.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,
master urb-peis: Răscol Mihail Cristian

