



CAD PROJECT

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : cp@planet.ro / WEB: [CAD PROJECT.ro](http://CADPROJECT.ro)
RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

Denumire proiect / cod	PUZ CONSTRUIRE CLADIRI DESTINATE SANATATII Sf.Gheorghe , str. Tigaretei ,nr.44	5/2022
Beneficiar de investiție	JUDETUL COVASNA PRIN Consiliul Judetean Covasna CUI 4201988 Sf.Gheorghe , Piata Libertatii , nr.4	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA+REGULAMENT LOCAL URBANISM	
Data elaborării proiectului	Iulie 2022	

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **PUZ**
CONSTRUIRE CLADIRI DESTINATE SANATATII
Sf.Gheorghe , str. Tigaretei, nr.44
conform Certificat Urbanism nr.148 / 13.04.2022

Beneficiar : **JUDETUL COVASNA PRIN Consiliul Judetean CV.**
Cif : 4201988 / 2007
Sfantu Gheorghe , Piata Libertatii , nr.4

Proiectant general : **S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE**
Data elaborarii : **Iulie 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în UTR „ Z IS” ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.367/2018. (extras anexat la Certificatul de Urbanism 148/2022

1. Destinatia propusa :

- in cadrul prezentei documentatii, suprafata de 30.256 mp. conform CF 25519 , pe baza reconversiei functionale , se propune sa fie **zona destinata constructiilor pentru sanatate** , respectand sistemul de circulatii carosabile de acces din str.Tigaretei la zona interioara sistematizata .

2. Folosinta actuală a amplasamentului studiat.

Zona reglementata este in suprafata de 30.256 mp. compusa din teren cu

proprietar unic JUDETUL COVASNA.

Functionalitatea actuala este de ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,

Terenul amplasamentului studiat se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, pe str. Tigaretei, nr. 44, pe un teren ocupat in prezent de sediul Directiei Judetene de Drumuri si Poduri , ocupat in prezent de constructii si amenajari specifice, functionale.

Amplasamentul este accesibil din str. Tigaretei , pentru persoane si mijloace auto.



3. Oportunitatea realizarii PUZ. si a investitiilor propuse

Obiectul lucrarii " **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE CLADIRI DESTINATE SANATATII** din localitatea Sf.Gheorghe , str.Tigaretei, nr.44 , jud. Covasna , consta in analiza si modificarea partiala a Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUG SF.GHEORGHE" prin HCL nr. 367/2018.

Destinatia **propusa** in cadrul prezentei documentatii **pentru suprafata de 30.256 mp.** , pe baza reconversiei functionale **va fi de ZONA CLADIRI DESTINATE SANATATII**, respectand sistemul actual de circulatii carosabile de acces din str. Tigaretei

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a Municipiului Sf. Gheorghe, prin intermediul administratiei locale, in vederea realizarii concrete a investitiilor preconizate, beneficiarul de investitie a considerat ca un asemenea program (constructii pentru sanatate) are rolul de a aduce beneficii Municipiului Sfantu Gheorghe si judetului

Covasna, prin locuri noi de munca, dar mai cu seama este menit sa sporeasca ramura serviciilor medicale generale care este mult deficitara in toate localitatile judetului Covasna.

In cadrul PUZ se propun a se realiza urmatoarelor obiective principale :

- respectarea prevederilor din Avizul la Studiul de oportunitate PUZ , nr. 2 din 21.03.2022

- STABILIREA aliniamentelor prevazute cu incadrarea acestora in limitele construibile aprobate initial

- STABILIREA regimului de inaltime maxim : S+D+P+6

- STABILIREA indicatorilor urbanistici, respectiv POT maxim = 20% si CUT maxim = 1,6

- PASTRAREA delimitarii proprietatilor terenurilor

- ETAPIZAREA investitiilor propuse

- COMPLATAREA infrastructurii tehnico - edilitare

- REAMENAJAREA curtii interioare si asigurarea numarului de parcaje necesare pe teren proprietate BAUTUR.

- ASIGURAREA accesului direct din str. Tigaretei a masinilor de interventie ISU prin alei carosabile de min. 3,8m. latime

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiator se refera la urmatoarele elemente :

-Se va reglementa suprafata de teren de 30.256 mp astfel incat sa se poata realiza urmatoarele :

-Dezafectarea si mutarea pe un alte teritoriu a utilajelor functionale specifice : statie asfalt, betoniere , depozite

-Demolarea cladirilor si amenajarilor existente , cu exceptia unei cladiri aflate in stare buna si care pot fi refunctionalizate (cladirea de birouri de la intrare)

-Asanarea si curatarea/dezinfectarea terenului ptr. a crea spatiu pentru noile cladiri propuse

-Spatiile construite se vor orienta astfel incat sa beneficieze de insorire optima, se vor realiza plantatii astfel incat sa asigure protectie impotriva curentilor aer si a vanturilor dominante.

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de SC TERRA MAP SRL Sf.Gheorghe , avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (zona semi-centrala), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , se propune modificarea functionalitatii in zona de constructii pentru sanatate, fiind astfel un posibil preambul al dezvoltarilor viitoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in zona sudica a Municipiului Sfantu Gheorghe la Sud de *str.Tigaretei* , pe terenul pe care se afla in momentul de fata sediul Directiei Judetene de Drumuri si Poduri.

Terenul este de forma relativ regulata , dreptunghiulara, cu o alungire spre str. Tigaretei, pe unde se asigura si accesul auto si pietonal.

Se invecineaza in partea de West si Sud cu proprietati particulare , spre Est cu SC TROCOMSERV si TEGA S.A , iar nord cu str. Tigaretei.

Terenul este ocupat de cladiri si amenajari cu regim mic de inaltime P ,cu functionalitate specific industriala si de depozitare , aflate in stare de exploatare, care se vor demola. Pe teren , chiar la intrarea in incinta, se afla si o cladire P+1 cu functiunea de cladire administrativa, in stare buna, care se va pastra si se va refunctionaliza.

Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatile edilitare , in stare functionala, retele care se vor dezvolta si vor servi la functionarea constructiilor propuse.

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, reținem următoarele concluzii și propuneri care au stat la baza elaborării P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a localitatii ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar-servicii
- in scopul realizarii de obiective de investitii solicitate de populatie, se are in vedere reconversia functionala a suprafetelor existente din zonelor functionale care polueaza major teritoriile adiacente.
- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitara a zonei prevede completarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în [Depresiunea Braşovului](#) , în partea de sud-est a [Transilvaniei](#), pe ambele maluri ale [Oltului](#), la o altitudine de 550 m.

Se află la intersecţia câtorva drumuri, cel mai important fiind [DN12](#) ce leagă municipiul [Braşov](#) de municipiul [Miercurea Ciuc](#).

Condiţiile de relief şi climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localităţi.

Municipiul Sfântu Gheorghe este străbătut de [râul Olt](#), în care se varsă râurile [Porumbele](#), [Debren](#) şi [Sâmbrezi](#).

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa prezinte influente deosebite asupra modului de organizare urbanistica a zonei studiate. Relieful terenului , clima zonei , conditiile geotehnice ale terenului ,se incadreaza in conditii normale , si vor fi luate in considerare la stabilirea criteriilor de dezvoltare urbana.Terenul studiat in PUZ nu prezinta nici un fel de riscuri naturale.

2.4. CIRCULATIA

Oraşul este străbătut de două drumuri naţionale ([DN12](#): [Braşov](#)–Sfântu Gheorghe–[Miercurea Ciuc](#) şi [DN13E](#): [Feldioara](#)–Vâlcele–Sfântu Gheorghe) şi de trei drumuri judeţene ([DJ121B](#): Sfântu Gheorghe–[Aita Medie](#), [DJ121C](#): Sfântu Gheorghe–Şugaş Băi, [DJ112](#): [Hărman](#)–[Ilieni](#)–Sfântu Gheorghe).

Transportul feroviar este asigurat de căile ferate [Sfântu Gheorghe–Braşov](#), [Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc](#) şi Sfântu Gheorghe–Breţcu, fiind străbătut de [Magistrala CFR 400](#)

Circulatia principala in zona se desfasoara (la Nord de amplasament) pe str. Tigaretei

In restul zonei adiacente zonei studiate, exista alte drumuri de acces care deservesc cladirile existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiată in cadrul PUZ = 50.000 mp.
- **zona efectiv sistematizată in cadrul PUZ = 30.256 mp. proprietar Judetul Covasna , conform CF 25519**
- terenul este ocupat de constructii si amenajari cu caractre industrial
- *zona sistematizata este marginita pe laturile spre West si Sud de terenuri prorietae particulara*
- *la limita nordica exista str.Tigaretei care face legatura spre Brasov (la west) si centrul orasului , spre Est.*
- *la limita estica se afla terenul proprietatii SC TRICOMSERV si TEGA S.A.*
- *in zona exista sistem de alimentare cu apa, canalizare menajera, retea de gaz metan si retele de alimentare cu energie electrica*

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ , este un teren folosit ca teren curti constructii ptr. sediul Directiei Judetene de Drumuri si Poduri., unitate care , din cauza poluarii pe care o creaza in zona, urmeaza sa fie relocata pe alt amplasament.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajera

In zona studiată de prezentul PUZ exista retele de apa potabila si canalizare menajera amplasate pe Tigaretei.

2.6.2. Canalizarea pluviala

In zona studiata exista pe str. Tigaretei retele de canalizare pluviala care nu poate prelua noii consumatori, fiind dimensionata cu o capacitate depasita.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica din care , prin intermediul unui nou post de transformare , se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii date voce si telefonie.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului exista retea subterana de de gaz metan , retea de la care , prin intermediul unui post de reglare-masurare care se va monta la limita incintei, se va face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori din zona reglementata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In cadrul analizelor de evaluare a impactului asupra mediului a constructiilor incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism din PUZ, rezulta urmatoarele :

- *cadrul construit existent al amplasamentului prezinta surse majore de poluare a aerului (statie de betoane,sortare nisip) si poluare sonora (concasoare) aspecte care nu sunt compatibile cu functionalitatea zonei (majoritar 85% locuinte)*
- prin realizarea noilor investitii propuse (constructii pentru sanatate) nu se evidentiaza riscuri naturale sau antropice fata de cadrul natural existent
- pentru realizarea noilor investitii , in faza de PUZ si DTAC , se vor lua toate masurile de proiectare prevazute de normativele sanitare si de mediu in vigoare pentru constructii de sanatate
- prin analiza propunerilor PUZ privind amplasarea cladirilor propuse,a traseelor retelelor edilitare propuse, a traseelor si sistemelor cailor de comunicatii rutiere , se constata ca nu exista riscuri de nici un fel fata de mediul construit existent
- in zona studiata PUZ pe o raza de 100m. fata de amplasament nu exista cladire valori de patrimoniu care ar necesita masuri de protectie.
- in afara zonei studiate, la o distanta de 430m spre nord-est se afla Catedrala Romano-catolica str. Fabricii , iar spre west la o distanta de 825m. se afla Biserica reformata Simeria.
- in zona studiata nu exista potential balnear si turistic care sa fie influentate de functionalitatea si constructiilor propuse prin PUZ.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI SI ANALIZE DISFUNCTIONALITATI

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei sudice a municipiului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- *realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal” in partea sudica a municipiului Sf. Gheorghe, cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea sudica a str. Tigaretei.*
- *asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de constructii ptr. sanatate*
 - *amenajarea maximala unor zone verzi pe toate terenurile ramase libere*
 - *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :*
 - *P.O.T.maxim = 20%*
 - *C.U.T.maxim = 1,6*
- *rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente*

2.8.1. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

În zona sistematizată există clădiri și amenajări cu caracter industrial, care se vor demola. În zona adiacentă, ca vecinătăți, există la Est, clădirile care aparțin de SC TRICOMSERV și SC TEGA SA.

2.8.2. Analiza geotehnică

SC GEODA SRL a redactat studiul geotehnic conform normativului, Indicativ NP 074-2014 și Eurocode 7, cu scopul de a clarifica condițiile geotehnice ale perimetrului, ale elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și referitoare la antecedentele amplasamentului, în vederea descrierii proprietăților esențiale ale terenului și pentru estimarea domeniului de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică și în execuția construcțiilor.

Perimetrul se situează în zona sudică a Municipiului Sf. Gheorghe, la rama Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul se află pe versantul drept al râului Olt, la o distanță de cca. 925 m de albia râului.

Conform ridicării topografice, altitudinea în zonă se situează între 520 – 522 m.

Terenul se prezintă cvaziorizontal.

În perimetrul Sf. Gheorghe, situat în depresiunea Bârsei, sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacice și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

În faza actuală s-au executat două foraje geotehnice (FG- 1, FG- 2) cu asistență geologică. Sub amplasamentul studiat, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -2,40 m în forajul FG- 1 și -1,50 m în forajul FG- 2. Orizonturile acvifere din perimetru nu se pot paraleliza pe distanțe mari, se constată variații în caracterul chimic al apelor. Nu s-a prelevat probă de apă pentru analizele chimice. Apele freatice din zonă nu sunt agresive.

Riscul de atac chimic: apa subterană din zonă nu prezintă agresivitate asupra betoanelor. În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor lua în considerare următoarele elemente:

- Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate se pot avea în vedere fundații directe (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc).

- În funcție de amplasamentul construcțiilor, pentru fundații directe se vor lua în considerare presiuni convenționale de bază care se încadrează între 200 kPa - 400 kPa; (corespunzătoare pentru fundații având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimii de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,0$ m).

Adâncimea de îngheț în zonă este la -1,10 m (STAS 6054-85).

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2013), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,20g$ (m/s^2).

Zona Sfântu Gheorghe se încadrează valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului, $q_b = 0,6$ kPa (Figura 3.).

Prezentul studiu geotehnic oferă date preliminare privind condițiile geotehnice de fundare, bazându-se în principal pe datele oferite de forajele executate în această fază de cercetare.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de determinări și analize de laborator, efectuate pe probe prelevate din lucrări.

2.8.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- poluarea accentuată a terenului în urma folosirii ca unitate industrială
- necesitatea de a elimina apele pluviale în paraul Sambrezii

3. ROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de constructii pentru sanatate , precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a noilor constructii***

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

- incadrarea in indicatorii urbanistici maximali, specifici zonelor functionale ala UTR
- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona
- asigurarea de parcaje in incinta zonei sistematizate

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Caracterul functional al zonei impune studiul atent al modului de amenjare a spatiilor ramase libere de constructii , cu accent pe asigurarea suprafetelor minime conf. normativelor in vigoare si amenajarea de spatii verzi si spatii plantate , cu zone verzi de protectie spre toate laturile amplasamentului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din str. Tigaretei.

In UTR 1 se vor asigura numarul de parcaje necesare conform normativelor in vigoare pentru angajatii din constructiile de sanatate care se vor realiza si pentru vizitatori, cu acces direct din str. Tigaretei..

Se asigura accesul facil al masinilor de interventie ISU si Politie , prin alei carosabile cu latimi de min. 3,8m.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Se vor executa lucrari de amenajari ale drumului existent de acces in incinta sistematizata, precum si a tuturor drumurilor carosabile si parcajelor noi propuse.

3.4.3. Sistematizare verticala

- Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :
- racordarea sistemului rutier interior incintei la drumurile existente , cu respectarea declivitatiilor normate ptr. accese auto la subsol
 - declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
 - scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)
 - realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea dominantă a zonei sistematizate va fi ***constructii pentru sanatate*** , constructii cu regim mic de inaltime max. S+D+P+6.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R-1.), ale carei limite au fost materializate numai dupa criteriul limitelor de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- **UTR 1**, proprietar Judetul Covasna , suprafata teren = 30.256 mp. , delimitat la West si Sud de proprietati particulare , la Est de terenul SC TRICOMSERV SRL si SC TEGA S.A., iar la Nord de str.Tigaretei.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 50.000 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 30.256 mp., din care :
 - UTR 1 : S teren = 30.256 mp.
 - Arie construita maxima = 6.050 mp. ; POT=20%
 - Arie desfasurata maxima = 48.400 mp. ; CUT=1,6
 - Arie sistem carosabil si trotuare in incinta = 5.450 mp.= 18%
 - Arie spatii verzi in incinta = 17.756 mp = 58,7%
 - Platforme tehnice = 1000 mp.= 3,3%

- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) - MAXIM = 1,6**

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) - MAXIM = 20 %**

- **Numar de paturi de spital estimate = 200.**

3.5.1. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de destinatia constructiilor ; acestea vor avea un regim de **maxim S+D+P+6** in UTR 1.

Se propune realizarea unei platforme de aterizare helicoptere peste ultimul nivel al cladirilor. Din analiza preliminara este posibila utilizarea acestei platforme cu acces de zbor pe directia Sud-Est

3.5.2. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

- instituirea restrictiei privind limita construabila (edificabil) la o distanta de 24m. fata de limitele de proprietate spre Nord si Est si de respectare a zonei de protectie sanitara fata de statia de epurare (300m.), **conf. plansa A-04**

- regimul de inaltime al constructiilor propuse : S+D+P+6

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari A-04, indica aliniamentul obligatoriu MAXIMAL la frontul nordic estic al cladirilor.

3.5.3. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.

3.6.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri:

Complexul de cladiri vor fi alimentate cu apa rece din reseaua publica din str. Tigaretei, prin doua bransamente care vor fi realizate din teava de PEID 160. Pe aceste bransamente , in caminele de apometru se vor monta ventile de retinere pentru a permite circulatia apei intr-un singur sens (de la reseaua publica spre spital).

Pentru asigurarea continua a necesarului de apa, spitalul va fi dotata cu un rezervor de acumulare, rezervorul fiind dimensionata astfel incat sa asigure o rezerva de consum de 1-3 zile si rezerva de apa de incendiu . Rezervorul va fi amplasata in circuitul general al apei, astfel incat aceasta sa fie in permanenta proaspata.

Pentru a asigura in permanenta debitele si presiunile necesare functionarii optime a instalatiilor de alimentare cu apa si de combatere a incendiilor se vor prevedea o statie de ridicare a presiunii racordata la rezervorul de acumulare.

Instalatiile vor fi astfel alcatuite incat sa nu permita stagnarea apei si impurificarea ei cu rugina sau microorganisme.

3.6.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta si deversa in reseaua de canalizare menajera existenta pe str. Tigaretei, sau care se va dezvolta in functie de cladirile care se vor realiza.

Apele uzate din spital se colecteaza prin retele interioare separate si se evacueaza in reseaua de canalizare a incintei, dupa tratarea celor care nu corespund normativelor in vigoare.

Datorita faptului ca spitalul va fi conectata direct la reseaua publica de canalizare, trebuie luate in considerare urmatoarele aspecte:

- Statia de tratare a apelor uzate trebuie sa detina o tehnologie eficienta, care sa permita indepartarea bacteriilor in procent de cel putin 90%;

- Namolul rezultat in urma tratarii apelor reziduale este supus digestiei anaerobe, scazand numarul de oua de helminti la maximum 1/l;

- Sistemul de management al apelor uzate din spital mentine un standard inalt, asigurand absenta unor cantitati semnificative de substante chimice toxice, farmaceutice, citotoxice, antibiotic in reseaua de canalizare;

- Excretiile pacientilor sub tratament cu citotoxice se vor colectate separat si tratate adecvat (ca si celelalte substante citotoxice).

Apele uzate menajere vor fi evacuate din cladire in sistem gravitational, cu panta normala de 1%, executate din teava de PVC-KG ϕ 160mm si vor fi conduse intr-o statie de tratare ape uzate. Din statia de tratare apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare menajera stradala str. Tigaretei, cu o conducta sub presiune PEID ϕ 90mm.

3.6.3. Canalizare pluviala

Pentru evacuarea apelor pluviale spitalul va dispune de instalatiile necesare care vor fi exploatate astfel incat sa previna inundarea cladirilor, subsolurilor, baltirile favorabile dezvoltarii insectelor vectoare/ tantarilor.

Reteaua de canalizare pentru apele meteorice din incinta este compusa din: ape meteorice provenite din zone carosabile (parcari auto), si ape meteorice provenite de la cladiri si zone verzi.

Apele meteorice provenite din zone carosabile necesita epurare, astfel sunt conduse, intr-un separator de hidrocarburi. Dupa separatorul de hidrocarburi apa va fi evacuata in paraul Sambrezii, cu ajutorul unei statii de pompare.

Apele meteorice provenite de la cladiri si zone verzi, conventional curate, care nu contin hidrocarburi, sunt conduse direct in statia de pompare de unde sunt evacuate in paraul Sambrezii.

3.6.4. Alimentarea cu energie termica - cu gaz

metan

Instalatia de incalzire se va realiza cu pompa de caldura apa- apa. Pompa de caldura apa-apa foloseste apa subterana din stratul freatic drept sursa pentru producerea caldurii. Aceasta pompa de caldura necesita foraje de puturi verticale, pentru pompare si pentru restituti. Instalatia de incalzire se va realiza cu incalzire prin pardoseala, agentul termic fiind apa. Sistemul de incalzire prin pardoseala cu apa este compusa dintr-o retea de tevi prin care circula apa calda. Apa care circula prin instalatie este incalzita de pompa de caldura, la o temperatura cuprinsa intre 31⁰ si 45⁰ C. Astfel, caldura va fi transmisa uniform prin tuburile care au fost montate in sapa de beton a pardoselii, propagandu-se, ulterior, in toata locuinta, caldura emisa pe podea nu depaseste, in general, 21⁰-24⁰ C.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin intermediul unui nou post de transformare amplasat la limita nordica a zonei studiate.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA. Solutia de alimentare a postului de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

3.6.6. Instalatii de apa rece si calda interioara

Fiecare incapere, salon si rezerva de bolnavi, cabinet de consultatie, sala de tratamente va fi prevazuta cu lavoar amplasat cat mai aproape de intrare in incapere.

Grupurile sanitare se doteaza cu lavoare din portelan cu sifon de pardoseala si cu vase de closet.

Baile aferente saloanelor se doteza cu lavoare din portelan, cu cabine de dusuri si vase de closet.

Obiectele sanitare vor fi dotate cu robineti de separare nichelati tip sferic si cu baterii amestecatoare si se vor racorda prin furtune flexibile.

Apa calda va fi asigurata de la pompa de caldura.

3.6.6. Instalatii de apa canalizare menajera interioara

Conductele de canalizare interioare vor fi executate din teava de polipropilena ignifugata cu mufe si garnituri de etansare din cauciuc, montate in perete si in sapa din pardoseala.

La partea superioara a coloanelor de canalizare menajera se vor monta cate o caciula de ventilare.

Debitele de scurgere si pantele retelelor prevazute vor asigura viteza minima de autocuratie de 0,7 m/s, nedepasind viteza maxima admisa de 4 m/s

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor din Raportul analizei de evaluare a impactului asupra zonei studiate, rezulta ca prin realizarea amenajarilor si a investitiilor propuse in prezentul PUZ, DACA VOR FI RESPECTATE NORMELE SANITARE OBLIGATORII, nu sunt factori care ar putea sa creeze factori de poluare, atat din punct de vedere al emisiilor sau deversarilor, al riscurilor naturale sau depozitarea controlata a deseuriilor.

Pentru colectarea controlata a deseuriilor se va realiza o platforma betonata ptr. depozitarea containerelor inchise, platforma imprejmuita si racordata la alimentarea cu apa si canalizare menajera.

In cadrul prezentului PUZ se propune a se realiza si lucrari de recuperare a eventualelor terenuri degradate in timpul functionarii statiei de betoane, de asfaltare..

Dupa realizarea cladirilor propuse si a platformelor carosabile, spatiile libere se vor amenaja ca spatii verzi . Pe perimetrul proprietatii pe toate laturile, se vor executa plantatii de protectie .

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de valorificare a potentialului turistic sau balnear.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public:*

- sistem carosabil in interiorul incintelor UTR1 in proprietatea Judetului Covasna
- in limita posibilitatilor conditiilor tehnice se va asigura realizarea unui adapost de aparare civila , la capacitatea persoanelor internate un unitatile sanitare.
- retele edilitare principale in incinte
- zone verzi amenajate

NOTA : *intretinerea obiectivelor de utilitate publica cade in sarcina proprietarilor*

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta , astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **30.256 mp.**
- suprafata teren apartinind domeniului privat : **0,0 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren aflat in domeniul public al statului : **30.256 mp.**

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare (informativ)
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor

subzonelor

Masuri in continuare :

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui.
- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.
- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al municipiului Sf.Gheorghe, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii , realizarea proiectelor pentru fazele de proiectare PTh si DTAC si obtinerea autorizatiilor de construire.

SEF DE PROIECT

arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif

membru al Registrului Urbanistilor din Romania

Iulie 2022

5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z. MODIFICATOR valabil

pentru UTR1

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat. Teritoriul studiat se afla in intravilanul Municipiului Sf.Gheorghe, str.Tigaretei, nr.44, CF 25519.

Prin acest P.U.Z se propune schimbarea destinatiei functionale a terenului din in "teren zona constructii pentru sanatate " a terenului in suprafata de 30.256 mp. in vederea amplasarii de constructii pentru sanatate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata intra sub incidenta articolului din R.L.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa A-04 REGLEMENTARI.

Constructiile se vor realiza numai in perimetrele edificabile marcate pe plansa A - 04 - reglementari urbanistice - zonificare, putand lua loc oriunde in cadrul acestui perimetru.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

In incinta se vor realiza urmatoarele constructii :

- cladiri destinate sanatatii cu regim de inaltime max.S+D+P+6
- circulatii carosabile
- zone verzi ornamentale-amenajate si zone verzi perdele de protectie
- platforma colectare deseuri , imprejmuita cu zid h=2m, si racordata la alimentare cu apa si canalizare, cu acces facil al masinilor speciale de colectare.
- post transformare in interiorul incintei.

Se vor realiza urmatorii indicatori urbanistici:P.O.T.maxim=20% si C.U.T.maxim =1,6.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din retea de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din str.Tigaretei, reglementat de plansa A-04 REGLEMENTARI.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform R.L.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.Fiind cladiri destinate sanatatii ESTE NECESAR sa se asigure accesul pe doua laturi ale cladirilor pentru masinile de interventie ISU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf. RLU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate spatiile construite sau amenajate destinate publicului. Se vor prevedea spatii de parcare inscriptionate special pentru aceste persoane, conform legislatiei in vigoare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. RLU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara pozate in interiorul proprietatii raman in proprietatea Judetului Covasna.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni decat LOCUINTE, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma , dimensiunile si suprafata parcelei studiate sunt cuprinse in plansa A-03 PROPRIETATI TEREN.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei A-04 REGLEMENTARI – conf. R.L.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

Spatiile verzi vor fi amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele vor ocupa mai mult de 58 % din suprafata terenului amenajat. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale.

Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Imprejmuirea incintei se va putea realiza astfel : catre drumul public se pot realiza garduri transparente din metal sau lemn pe parapet de caramida sau beton, clasice, traditionale sau moderne. Spre loturile invecinate se pot realiza garduri din plasa de sarma, sau lemn pe parapet de zidarie sau piatra, beton, nu mai inalte de 2,00 m. La limita amplasamentului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi **de zona de constructii pentru sanatate** cu regim de inaltime max.S+D+P+6.
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii auto si pietonale , spatii verzi , amenajari teren , anexe.
- functiuni permise fara conditii : functiuni de servicii compatibile, functiuni tehnice
- functiuni interzise : locuire, social culturale, sportive, agrement, functiuni incompatibile
- se va asigura ca nivelul de zgomot sa nu depaseasca nivelul maxim admis spre exterior in limitele admise de lege ; toate operatiunile de servicii auto se vor desfasura in interiorul incintei.
- prezentele prescriptii **se refera exclusiv la refunctionalizarea suprafatei de 30.256 mp. intravilan, proprietate a Judetului Covasna.**

Structuri si materiale de constructii permise :

- structuri din metal, beton armat, zidarie
- acoperisuri tip terasa sau sarpanta lemn cu invelitori din tigla sau invelitori usoare din tabla
- tamplarie din lemn , PVC sau metal , geam termopan
- inchideri exterioare cu zidarie, inchideri panouri termoizolate
- finisaje exterioare cu tencuieli culori alb-gri-bej sau finisaje cu materiale compozite sau tabla alucobond
- carosabil din incinta pietruit, betonat, asfaltat
- alei pietonale pietruite, dalate ,betonate sau asfaltate

2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural - urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru realizarea constructiilor si amenajarilor aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor
- orientarea fata de punctele cardinale : toate cladirile si constructiile se vor orienta astfel incat sa se asigure cele mai bune conditii de iluminat natural si insorire in tot timpul anului

3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Daca este cazul , spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria Sfantu Gheorghe, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- cladiri cu functiuni de sanatate cu regim de inaltime maxim S+D+P+6
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii comerciale profesionale, sociale, comert sau prestari servicii SPECIFICE DOMENIULUI SANATATII. .

6. Utilizari interzise

Cereri pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice UTR)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

S-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiate in cadrul prezentului PUZ.

1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

INDICATORI URBANISTICI	PROPOS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	30.256	
arie construita MAXIMA – mp.	6.050	POT=20%
arie desfasurata MAXIMA – mp.	48.400	CUT=1,6
regim de inaltime – m.	max. P+6	
inaltime maxima – m.	27,0m-terasa	fata de cota amenajata
spatii verzi -mp.	17.756	58,7%
suprafete carosabil in incinta – mp.	5.450	18,0%
suprafete alei pietonale – mp.	1.000	3,3%
POT MAXIM - %	20 %	
CUT MAXIM	1,6	

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de cladiri destinate sanatatii**
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura , sistem carosabil , amenajari spatii berzi si imprejurumiri teren

C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (*aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor*), conform planşa A-04 zona libera rezultata fiind destinata acceselor carosabile si parcarilor precum si unei zone verzi de protectie, care se vor amenaja corespunzator ;

- Implantarea constructiilor fata de limitele separative.

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea unei retrageri de **min. 5,0 m.** fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterala ale proprietatii se instituie o zona neconstruibila cu latime de 5,0m de la limita de proprietate , fiind definita astfel suprafata ramasa **ca zona edificabila**, conf. planşa A-04.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelei sistematizate.

Accesul carosabil va asigura accesul auto necesar locuitorilor, vizitatorilor si accesul masinilor de interventii. La fiecare cladire se va asigura accesul masinilor ISU pe minim una latura ale cladirii.

Dimensionarea drumurilor de incinta va fi cu o latime **min. de 3,8m** .

Sistemul rutier interior incintei se va dimensiona la strictul functional necesar, evitand suprafete excedentare de carosabil, in favoarea spatiilor verzi amenajate.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegandu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 04 - : **POT maxim = 20 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT maxim = 1,6**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoare cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Constructiile propuse fiind cladiri cu caracter de sanatate vor avea acoperis de tip terasa sau sarpanta cu pante de 20° – 35° ,

Invelitoare din tigla culoare antracit sau rosie , sau solzi tabla patinata , aramita sau

alte culori ; se pot folosi invelitori terasa in cazuri bine justificate si sustinute estetic convingator.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat inconjurator va fi de max. 27 m. in cazul invelitorile tip terasa ; in cazul invelitorilor tip sarpanta se poate depasi aceasta inaltime la coama cu inaltimea sarpantei.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

Rețele electrice, telefonizare. Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

Retele de distributie de gaz - metan. Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamina, prin servicii comerciale speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- Subsolurile : - subsol eventual propus in fazele ulterioare de proiectare
- soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din metal, zidarie si beton armat, **interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos** (cu exceptia eventualei sarpantei) ;

- Ca policromie se recomanda sa se utilizeze culori deschise, de preferinta culoarea gri deschis cu compozitii de gri inchis si bej-maro

- Acoperisurile . - se recomanda folosirea invelitorii de tip sarpanta cu pante de 20⁰-35⁰

- Locuri de parcare.

- Se vor sigura , in zone differentiate distincte, parcaje pentru autoturisme in

incinta proprietatii, conform P 132-1993. Se asigura accesul autoutilitarelor de interventie la cladirile propuse.

- Imprejmuiri :

-imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii PE TOATE LATURILE; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal , cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

D. Spatii verzi - plantatii.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii,

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor

Iulie 2022