

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

PUZ ZONA DE LOCUINTE

proiect. nr. 2201/2022

Str. Kulakert f.n. municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

beneficiar: Municipiul Sfantu Gheorghe

Initiator: Vas Hunor

Sf. Gheorghe

august, 2023

Fisa proiectului

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA DE LOCUINTE
Amplasament	Str. Kulakert f.n. municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	Municipiul Sfantu Gheorghe
Initiator	Vas Hunor
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2201/2022
volum	PUZ + RLU
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
Sef proiect	arh. Monica Serban
Proiectanti de specialitate	
arhitectura	BIA Monica Serban arh. Monica Serban
retele apa-canal	S.C. Eurocad s.r.l. ing. Nicolae Moldovan
retele electrice:	PFA. Kopiss Zoltan ing. Kopiss Zoltan
Ridicare topografica	S.C. Terra Map s.r.l.
Studiu geotehnic	S.C. Geminex s.r.l.



Sf. Gheorghe
august, 2023

OPIS

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidenta RUR
- Aviz oportunitate
- avize

Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF, CI

PUZ

piese scrise

- Memoriu general PUZ + RLU

piese desenate

- 1.1. plan incadrare în teritoriu..
- 1.2. corelare cu PUZ aprobat
- 2.1. situația existentă
- 3.1. reglementari urbanistice
- 3.2. ilustrare urbanistica
- 3.3 situația juridică a terenurilor, circulația terenurilor
- 4.1 rețele edilitare AC.
- 4.2 reele electrice

intocmit,
arh. Monica Serban

MEMORIU GENERAL PUZ

Cuprins

1. Introducere.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2. Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	7
2.1. Evolutia zonei.....	7
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3.2. Analiza geotehnica.....	7
2.4. Circulatii.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor.....	7
2.6. Echiparea edilitara.....	8
2.6.1. Alimentare cu apa.....	8
2.7. Probleme de mediu.....	8
SITUATIA PROPUSA.....	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	9
3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare.....	9
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	9
3.3.2. Sistematizarea verticala.....	9
3.4. Modernizarea circulatiei.....	9
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	10
3.4.2. Parcaje.....	10
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial.....	10
3.5.2. Lotizare.....	11
Se propune reglementarea terenului pentru 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale.....	11
3.5.4. Regimul de înaltime.....	11
3.5.5. Aliniamentul.....	11
3.5.6. Amplasarea in parcela.....	11
3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor.....	12
3.6. Echiparea edilitara.....	12
3.7. Protectia mediului.....	14
3.8. Obiective de utilitate publica.....	15
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	15
3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor.....	15
3.9.2. Circulatia terenurilor.....	15
4. Concluzii – masuri in continuare.....	15

MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA DE LOCUINTE
Amplasament	Str. Kulakert f.n. municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	Municipiul Sfantu Gheorghe
Initiator	Vas Hunor
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2201/2022
volum	PUZ

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul studiului este reglementarea terenului în vederea lotizarii și construirii de case de locuit individuale.

Terenul ce face obiectul studiului este compus din doua loturi cu o suprafata cumulata de 6786mp Acesta este in proprietatea unei persoane fizice care este initiatorul PUZ.

Terenurile sunt inscrise in CF nr.40400 si 40401 Sfantu Gheorghe (categoria de folosinta: neproductiv).

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare initiitorii lucrarii solicita lotizarea terenului în vederea construirii de case de locuit individuale.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.413 din .09.08.2021 și avizul de oportunitate nr.6 din 09.09.2022.6eliberate de Primaria municipiului Sfantu Gheorghe

Prevederi ale Cetificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în proprietatea initiatorilor lucrarii și se afla în zona de protecție a sitului arheologic Kulakert înregistrat în Repertoriul Arheologic Național cu denumirea de „Așezarea din epoca medievală timpurie de la Sfântu Gheorghe-Grădina lui Kula” (cod RAN 63401.16)

- regimul economic:folosinta terenului: neproductiv

Conform PUG aprobat terenul este in intravilan cu destinatia de institutii, servicii, spatii verzi

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ, indicii urbanistici vor fi stabiliti prin PUZ

Terenul ce face obiectul studiului reprezinta doua parcele cu o suprafata totala de 6786mp. Acesta este in proprietatea initiatorului PUZ conform extraselor de carte funciara anexate în copie prezentei documentatii, respectiv:

nr. CF	Proprietari	Categoria de folosinta	mp
40400	Vas Hunor	neproductiv	1530
40401	Vas Hunor	neproductiv	5256
	total	neproductiv	6786

Conform PUG aprobat terenul este în intravilanul localitatii.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a administratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a respectat Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001 precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilanul localitatii cu destinatia de institutii, servicii, spatii verzi.

1.3. Surse de documentare si baza topografica

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Sfantu Gheorghe.
- PUZ locuinte individuale aprobat prin HCL nr. 138/2006
- Planul topografic al zonei a fost redactat in anul 2022, la scara 1:500, de catre S.C. Dalpi s.r.l. în baza comenzii emise de initiatorii lucrarii.

Documentatia s-a intocmit in conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute in vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificari si completarile ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnica - ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Terenul este în intravilan dar este nereglementat. Terenul este accesibil de pe strada Kulakert care face legătura cu str. Păius David. Strada este neamenajată și are un prospect de 4.5m. La vest de zona studiată, pe terenul reglementat prin PUZ aprobat anterior au fost construite case de locuit individuale. Terenul care face obiectul studiului este liber de construcții.

Modul de integrare în zona

Terenul ce face obiectul lucrării este adecvat funcțiunii propuse. Se propune extinderea zonei rezidențiale.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este amplasat în zona de sud-est a localității, la nord de str. Kulakert

Vecinătăți:

- vest: zona rezidențială – PUZ aprobat
- est: incinta stadionului
- sud: strada Kulakert
- nord: teren agricol

2.3. Date despre teren

2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o pantă descendentă pe direcția sud-nord.

Nu există risc de alunecări de teren.

Nu există cursuri de apă în apropiere deci nu există risc de inundații.

2.3.2. Analiza geotehnică

Studiul geotehnic este în curs de elaborare.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul acestui PUZ este liber de construcții.

Pe un lot la vecinătatea vestică a terenului este o casă de locuit în stare bună. Pe partea sudică a străzii Kulakert există un gard din elemente prefabricate din beton și o hală de depozitare.

2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe strada Kulakert. În zona vestică există un drum de acces către case existente, acesta are un prospect de 5.85m, este în domeniul public și este neamenajat,

2.5. Ocuparea terenurilor

POT_{existent} = 0.00%

CUT_{existent} = 0.00

Bilant teritorial - teren in proprietatea initiatorului PUZ

	mp	%
Teren neproductiv în intravilan	6786	100.00
total	6786	100.00

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista retele de apa in sistem centralizat Locuitorii din zona folosesc pentru nevoi igienico sanitare a apa din puturi sapate sau puturi forate de mica adancime

2.6.2. Canalizare menajera

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera in sistem centralizat. Apele uzate menajere provenite de la casele existente sunt stocate in fose vidanjabile de unde sunt evacuate periodic la statia de epurare a municipiului Sf. Gheorghe.

2.6.3. Canalizare pluviala

Canalizarea pluviala de pe strada se face prin rigole de suprafata.

2.6.4. Alimentare cu energie electrica

Pe amplasamentul propus există o linie electrică aeriană LEA joasă tensiune (0,4kV) racordată la postul transformare PT85 existent în apropiere.

2.6.5. Alimentare cu gaz

In zona nu exista retele de distributie gaz.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarii terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, răspunde cerintelor populatiei de a construi case de locuit în zona. Prin acest PUZ se estinde zona rezidentiala existenta.

SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Studiu geotehnic** – în curs de elaborare
- **Diagnostic arheologic** elaborat de Muzeul National Secuiesc Sfântu Gheorghe

Cu ocazia evaluării au fost săpate în total 9 sondaje arheologice. Ca rezultat al cercetărilor s-a observat că, deși a suferit intervenții antropice în ultimele două secole, configurația actuală a terenului pe zona imobilului cu nr. C.F. 40401 se aseamănă cu situația vizibilă pe ridicările topografice istorice (vezi capitolul precedent), cu zone favorabile habitatului uman de-a lungul istoriei. Totuși, cercetările intruzive din această zonă nu au identificat complexe sau vestigii de interes arheologic. În cazul imobilului cu nr. C.F. 40401 cercetările intruzive au demonstrat faptul că configurația actuală a terenului este - în limita posibilităților cercetării - rezultatul intervențiilor moderne, de nivelare a pantei abrupte (aceasta fiind probabil rezultatul exploatărilor de nisip și altor activități din secolul trecut) între terasa înaltă a râului Olt și zonele mai joase ale malului. Cercetările intruzive nu au identificat complexe sau vestigii de interes arheologic.

3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare

Conform PUG aprobat terenul este în intravilan, zona nereglementată.

La vest există un PUZ aprobat, respectiv PUZ str. Paius David. Acesta prevede lotizări pentru case de locuit individuale, cu un regim de înălțime max. de P+1+M, POTmax 0.45% și CUTmax 1.12

Situația este ilustrată pe planșa 1.2. Corelare cu PUZ aprobat.

Extindere intravilan

Nu se propune extinderea intravilanului aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va fi pus în valoare prin sistematizare, plantări decorative și de aliniament.

Un rol important în zona îl va avea sistematizarea circulației din incintă și amenajarea cu îmbrăcăminte definitivă a carosabilelor, protejând astfel prin delimitări clare mediul natural existent. Construcțiile nu vor produce o intervenție brută în peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile. Construcțiile vor fi adaptate la specificul local.

3.3.1 Spații verzi

În spațiul comun se prevede o zonă de spații verzi amenajate cu acces din zona de circulație. Spațiile verzi realizate în incinte vor reprezenta min. 40% din totalul fiecărui lot.

3.3.2. Sistematizarea verticală

Terenul are o pantă descendentă pe direcția sud-nord.

Se va asigura scurgerea apelor pluviale

3.4. Modernizarea circulației

- Strada Kulakert: Se păstrează traseul actual, se propune lărgirea prospectului în concordanță cu PUZ aprobat (pe terenul inițiatorului PUZ)
 - drum acces către case existente ``

Se păstrează traseul actual, se propune lărgirea prospectului (pe terenul inițiatorului PUZ)

- strada propusa

De pe drumul de acces actual se propune o strada infundata se propune o strada infundata cu doua sensuri de circulatie prevazuta în capăt cu o zona de întoarcere pentru mașini de intervenție.

Capacitati de transport admise:

- pentru strada Kulakert: cf. Documentatii de urbanism aprobate anterior
- pentru strada propusa: autoturisme și camioane pana la 8m (mașini de pompieri, gunoi, camioane pana la 6t)

3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

Se propun urmatoarele tipuri de profile stradale:

- strada Kulakert: (profil în concordanta cu PUZ Aprobata)

carosabil 7m (rigole incluse), zona verde de 0.5m și trotuar de 1m pe partea nordica

Largirea prospectului stradal se va face pe latura nordica, pe terenul privat al initiatorului PUZ pornind de la gardul existent (zona industriala)

Momentan pe strada exista o linie electrică aeriană la o distanta de 4.5m fata de gard – odata cu modernizarea strazii aceasta va fi inlocuita cu o linie electrică subterana.

- drumul de acces existent: marirea prospectului stradal se va face pe latura estica, pe terenul privat al initiatorului PUZ pornind de la gardul existent. Strada propusa va fi cu dublu sens: carosabil 6m, rigola 0.5m și trotuare de 1m pe ambele laturi
- strada propusa pe traseu nou: carosabil 6m, rigola 0.5m și trotuar de 1m una dintre laturi

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare (sau garaj) pentru locuitori și vizitatori

Nu se admite parcare vehiculelor în spațiul public

În zona de uz comun, cu acces direct din strada propusa se prevad locuri de parcare pentru vizitatori

Nu se admite stationarea vehiculelor pe străzi.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Bilant teritorial comparativ - zona in propietatea beneficiarului

	existent		propos	
	mp	%	mp	%
Teren neproductiv	6786	100.00	-	-
Loturi case individuale	-	-	5299	78.09
Zona edilitare	-	-	118	1.74
Spatii verzi amenajate	-	-	149	2.20
parcaje	-	-	90	1.33
circulatii	-	-	1130	16.65
TOTAL	6786		6786	100.00

3.5.2. Lotizare

Se propune reglementarea terenului pentru 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale.

Loturile vor avea suprafete cuprinse intre 500mp – 720mp, cu frontri stradale de min. 17m.

In fasia mai ingusta, neadecvata construirii de case se propune o zona comuna: spatii verzi amenajate si locuri de parcare pentru vizitatori.

Categoriile functionale

- ZI – zona rezidentiala
- Zv – spatii verzi amenajate
- Zp – zona parcaje
- Ze – zona lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

ZI – zona case de locuit

Funciune dominanta: case de locuit individuale

Funciuni complementare: anexe gospodaresti, garaje, foisoare si terese acoperite

Funciuni admise cu conditii: spatii comerciale si prestari servicii cu o suprafata construita de max.100mp

3.5.3 Funciuni propuse

- Funciune principala
case de locuit individuale
- functiuni complementare
anexe gospodaresti, garaje, foisoare, parcaje acoperite, retele edilitare
- functiuni admise cu conditii
comert sau servicii, cu conditia ca amprenta la sol a acestora sa nu depaseasca 120mp

3.5.4. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P.+1, cu sau fără subsol/demisol pentru locuinte și alte functiuni admise

P pentru anexe

Inaltime maxime admise

- Hmax la cornisa: 6m fata de cota +/-0.00
- Hmax la coama: 12m fata de cota +/-0.00

3.5.5. Aliniamentul

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

Acesta se stabileste la marginea strazilor propuse.

3.5.6. Amplasarea in parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona edificabila a parcelei.

Se vor respecta conditiile de insorire. Constructiile se vor retrage cu ½ din inaltimea la strasina fata de vecinatati.

Zona edificabila

Pe fiecare lot s-a stabilit zona edificabila, se vor respecta retragerile prevazute pe plansa de reglementari, respectiv:

- fata de strada Kulakert min. 5m, fata de alte străzi min. 3m
- fata de vecinatati: min. 2m

3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor

Cladirile vor fi in principiu aliniate la limitele de proprietate.

3.5.8. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

- POT max. 35%,
- CUT max 0.7

Ze – zona lucrari tehnico-edilitare

Functiuni propuse

put forat (în baza unui studio hidro-geologic) echipat cu instalatie de pompare, rezervor de inmagazinare și o statie de hidrofor, zona de protectie imprejmuita

Zv – spatii verzi amenajate

Functiuni propuse : plantatii, mobilier urban

Zp – zona parcaje

Functiuni propuse spatii de parcare pentru autoturisme

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa

Necesarul de apa aferent zonei studiate conform breviarului de calcul este urmatorul :

$$Q_{zi\ med.} = 6,72\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max.} = 8,74\ mc/zi$$

$$Q_{h\ max.} = 0,73\ mc/h = 0,2\ l/s$$

Pana la realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apa in zona Kulakert pentru rezolvarea alimentarii cu apa se propun urmatoarele:

- Executarea unui put forat (în baza unui studio hidro-geologic) echipat cu instalatie de pompare, rezervor de inmagazinare și o statie de hidrofor
- Realizarea unei retele de distributie in incinta PEID -63 mm

Bransamentele la fiecare cladire se vor executa individual prin intermediul unei conducte de bransare Pe-25 mm

Contorizarea apei consumate se va realiza prin intermediul apometrelor Dn 20 mm (montate in camine la limita proprietatii, separate pentru fiecare cladire)

3.6.2. Canalizarea menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor vor fi evacuate prin intermediul unor racorduri PVC-110 mm la cate o fosa septica vidanjabila (etansa) individuala pentru fiecare cladire ,de unde periodic vor fi vidanjate de catre o firma agreata la statia de epurare a mun Sf. Gheorghe (sau la un camin de pe retea de canalizare menajera din zona ,cu acceptul S.C. GOSPODARIE COMUNALA S.A.)

Debitul de apa uzata menajera

$$Q_{zi \text{ max.}} = 8,74 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{h \text{ max.}} = 0,73 \text{ mc/h} = 0,2 \text{ l/s}$$

3.6.3. Canalizarea pluviala

Colectarea apelor meteorice de pe strada propusa se face printr-o rigola deschisa (amplasata pe partea estica a strazii); acestea vor fi conduse catre santul colector existent pe partea nordica a terenului, sant care asigura momentan colectarea apelor pluviale de pe terenurile invecinate.

Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole de suprafata si se vor conduce spre spatiile verzi din incinte.

Protectia lucrarilor edilitare

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare menajera se va face tinand cont de toate Normativele si STAS-rile in vigoare existente la data elaborarii etapelor urmatoare de proiectare.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin racordare la rețelele existente în apropiere pe strada Kulakert.

Pe amplasamentul propus există o linie electrică aeriană LEA joasă tensiune (0,4kV) racordată la postul transformare PT85 existent în apropiere.

Porțiunea de linie LEA deasupra amplasamentului se propune să fie reamplasată prin trecerea în cablu subteran, înlocuită cu o linie electrică subterană LES 0,4kW.

Viitorii consumatori se vor încadra în categoria de consumatori casnici conform regulamentului de furnizare a energiei electrice.

Conform Normativului pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică (PE132/2003) viitorii consumatori vor necesita următoarele puteri electrice:

- case din mediu urban cu 3 – 5 camere având varinta de dotare „C” – cu receptoare electrocasnice de iluminat, de conservare hrană, audiovizual, activități gospodărești, de asigurarea apei calde și gătitul electric la bucătărie;

- puterea instalată pe gospodărie va fi $P_i = 16,00 \text{ kW}$ iar puterea cerută P_c va fi $P_c = 4,00 \text{ kW}$;

- coeficientul de simultaneitate pentru determinarea puterii de calcul necesar dimensionării elementelor de rețea pentru 8 buc. consumatori casnici în mediu urban va avea valoarea de 0,62.

Astfel pentru viitorii consumatori din zonă va rezulta:

- putere totală instalată $P_i = 128,00 \text{ kW}$

- putere totală cerută $P_c = 32,00 \text{ kW}$

- puterea maximă simultan absorbită $P_a \rightarrow 8 \times 4,0 \text{ kW} \times 0,62 = 19,84 \text{ kW}$

Cerințele consumatorilor privind calitatea energiei electrice furnizate

- tensiunea de utilizare: 0,4 kV/0,23 kV;

- frecvența nominală: 50 Hz;

- variații de tensiune admise: $\pm 10 \%$;

- variații de frecvență admise: $\pm 0,5 \text{ Hz}$;

- durata maximă de restabilire a alimentării în cazul unor întreruperi neplanificate prevăzută

În cadrul Standardului de performanță pentru serviciul de distribuție a energiei electrice este:

- a) 12/24 ore (urban/rural), în condiții normale de vreme;
- b) 72 ore în condiții meteorologice deosebite.

- Luând în considerare sporul de putere rezultat prezenta documentație propune pentru alimentare cu energie electrică următoarele:

- racordarea pe LES propus a 3 buc. cutii de distribuție CD + 3 buc. firide de contorizare FDCS;
- alimentarea consumatorilor (locuințe) din FDCS prin linii electrice subterane (cablu) individuale.

* Soluția concretă și definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili în Avizul Tehnic de Racordare solicitat în timp util de consumatori.

- Pentru porțiuni noi de rețele electrice se vor respecta prescripțiile normativului NTE 007/08/00 privind distanțele și condițiile de pozare subterană a cablurilor.

Se încurajează amplasarea pe acoperisuri a panourilor fotovoltaice.

3.6.5. Incalzirea

Incalzirea cladirilor se va realize individual prin intermediul unor centrale termice proprii pe combustibil solid sau energie electrica.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista retele de distributie gaze naturale in zona amplasamentului.

3.6.7. Gospodaria comunală

În zona studiată se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita apoi în depozite agrementate din zonă.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separate și se vor preda la unități specializate de colectare.

3.7. Protecția mediului

Orice intervenție antropică în mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de construcții al cărui specific este neagresiv față de factorii de mediu : apă, aer, sol, subsol și așezări umane.

Nu se pune problema emansiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu.

În consecință, aspectele de protecție a mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu impiezeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 40% din fiecare lot.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- Străzi, rețele edilitare

3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor

Zona aferenta locuintelor este și va ramane in proprietate privata.

Strada Kulakert și aleea carosabila care asigura accesul către casele existente sunt și vor rămâne în domeniul public.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Strada propusa și terenurile necesare moderizarii strazilor vor fi trecute în domeniul public.

4. Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- Se stabileste profilul stradal puvlic și privat
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare zona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse
- în cazul în care în zona se vor face comasari de loturi zona edificabila va fi corelata cu prezenta documentatie pentru a obtine un caracter unitar al întregii zone
- După avizarea PUZ-ului terenul va fi dezmembrat în conformitate cu planșa de reglementari

Masuri in continuare:

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism. 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 Sfantu Gheorghe; dupa aprobare, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.
- Pentru realizarea investitiilor, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.
- Terenul va fi parcelat in conformitate cu prevederile prezentei documentatii

Costurile necesare implementarii proiectului

Modernizarea strazii Kulakert se va face printr-un proiect unitar, realizat și finantat de primărie.

Toate costurile legate de implementarea proiectului, inclusiv realizarea strazii de acces la parcele și extinderea + bransamentele la rețelele edilitare vor fi suportate de către investitori.

intocmit,
arh. Monica Serban

