

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii nr. 26 cod , 520052, judetul Covasna
Telefon : 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 215 / 2021

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE PENTRU TINERI,
DESTINAT INCHIRIERII
ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(P.U.D.)**

Aprilie 2021

PROIECT NR. 215 / 2021

**DENUMIREA LUCRARIII : CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE PENTRU TINERI,
DESTINAT INCHIRIERII**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA
JUDETUL COVASNA**

ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR : ORASUL COVASNA

**ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR / TERTIAR) : AGENTIA NATIONALA
PENTRU LOCUINTE**

BENEFICIARUL INVESTITIEI : ORASUL COVASNA

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT SI PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....



Stela Florea

BORDEROU GENERAL PUD

PIESE SCRISE

- foaia de garda
- borderoul general PUD
- memoriul de prezentare

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului
- Initiator (beneficiar)
- Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
- Data elaborarii

Obiectul lucrarii :

- prevederile temei program
- conditii de amplasare si realizare

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

- situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus

- **concluziilor studiilor de fundamentare**
- **prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D. :

3. SITUATIA EXISTENTA

- situatia existenta**
- **accesibilitatea la caile de comunicatie**
- **suprafata ocupata, limite si vecinatati**
- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**
- **destinatia cladirilor**
- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**
- **concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**
- **accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**
- **adancimea apei subterane**
- **parametrii seismici caracteristici zonei**
- **analiza fondului existent**
- **echiparea existenta**

4. REGLEMENTARI

- **obiectivele noi solicitate prin tema-program**
- **functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**
- **capacitatea, suprafata desfasurata**
- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**
- **principii de interventie asupra constructiilor existente**
- **modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta
- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- situatia profilurilor transversale caracteristice
- lucrari necesare de sistematizare verticala
- regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- coeficientul de utilizare a terenurilor
- asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

5. CONCLUZII

- consecintele realizarii obiectivelor propuse
- masurile ce decurg in continuarea P.U.D.
- punctual de vedere al elaboratorului asupra solutiei

PIESE DESENATE

- A – 01 **SITUATIA EXISTENTA, scara 1/500**
- A – 02 **REGLEMENTARI URBANISTICE, scara 1/500**
- A – 03 **REGLEMENTARI EDILITARE, scara 1/500**
- A – 04 **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, scara 1/500**

arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela".

MEMORIUL GENERAL

La proiectul in faza P.U.D. pentru obiectivul

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE PENTRU TINERI, DESTINAT INCHIRIEII

ORASUL COVASNA, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

- denumirea obiectivului : CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE PENTRU TINERI,
DESTINAT INCHIRIERII
- localitatea : Orasul COVASNA judetul Covasna
- beneficiar : Orasul COVASNA

elaborator (proiectant), subproiectanti, colaboratori :

- proiectant general : Birou Individual de Arhitectura – Florea Stela, Sfântu Gheorghe

data elaborării : aprilie 2021

Obiectul lucrării :

La nivelul Serviciului de Utilitate Publică pentru Administrarea Fondului Locativ Serviciu subordonat Primăriei Covasna, sunt depuse, până în prezent, cereri pentru atribuirea de locuințe, cereri adresate de către tineri. Aceste cereri nu pot fi soluționate, deoarece nu există locuințe ce pot fi atribuite în acest sens. La nivelul orașului Covasna există fenomenul migrației forței de muncă, problema care lovește greu atât în economia cât și în viața socială a orașelor mai mici. Prin implementarea acestui obiectiv de investiții se are în vedere realizarea de locuințe destinate tinerilor ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței, în același timp asigurând creșterea fondului de locuințe la nivel local.

Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, implementat de Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, prin Agenția Națională pentru Locuințe, realizat conform Legii nr. 152/1998 republicată, are în vedere realizarea de locuințe destinate tinerilor, ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței.

Beneficiarul solicită realizarea a 16 apartamente de câte două camere, câte 4 situate pe nivel, într-o construcție cu regim de înălțime parter + 3 nivele, pe un teren aflat în proprietatea orașului Covasna, într-o zonă favorabilă implementării acestei investiții.

Condiții de realizare a obiectivului :

Terenul de amplasament este în suprafața totală de 1768 mp, situat în zona străzilor Scolii, Libertății, Ignacz Rozsa, bordat în partea de sud de cursul râului Covasna, cu malurile asigurate pentru hazardul la inundații. Terenul este cvasiplan, prezintă o cadere infimă de la vest spre est, este folosit în momentul de față ca spațiu de parcare neamenajat special pentru aceasta, parte din teren este acoperit cu vegetație spontană, nu există spații verzi special amenajate.

În zonele apropiate se află zone de locuințe, pe latura nord a străzii Scolii sunt gospodării private

cu cladiri de case de locuit regim de inaltime parter, anexe gospodaresti, curti si gradini. In partea de nord se afla un bloc de locuinte cu regim de inaltime parter + 2 etaje.

Terenul are forma neregulata, cu latura lunga orientata pe directia nord-est – sud-vest.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat in zona centrala a orasului Covasna, la distanta de aproximativ 150 de metri de Parcul Central, la 180 de metri de Liceul Korosi Csoma Sandor, intr-o zona linistita, preponderent rezidentiala.

Conform prevederilor P.U.G. in vigoare, terenul se afla in U.T.R. nr.33 locuinte inalte si dotari aferente, locuinte joase.

Regim de inaltime prevazut este maxim P+4.

P.O.T.. maxim este de 40%, C.U.T. maxim 2.

Accesul carosabil la amplasament este posibil din partea de nord de pe strada Scolii. Accesul pietonal este posibil si din partea de sud-vest printr-un trotuar.

Zonele invecinate au urmatoarele functiuni prevazute in P.U.G :

- locuinte joase si dotari aferente U.T.R. 27
- locuinte si dotari aferente U.T.R. 38
- spatii pentru balneo-turism si dotari aferente U.T.R. 25

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat :

Studiile de fundamentare care stau la baza elaborarii prezentului PUD sunt :

- ridicarea topografica a proprietatii
- studiul geotehnic executat pe amplasament

Din punct de vedere cadastral, terenul este clar delimitat si nu este grevat de sarcini.

Sub aspect geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în zona de ramă a Bazinului Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare este alcătuit din depozite aluvionare holocen superioare acoperite cu un nivel de umplură.

Orașul s-a dezvoltat pe conul de dejecție al pârâului Covasna, fiind greu de delimitate formațiunile de terasă.

Perimetrul se situează în zona centrală al orașul Covasna. Terenul se află pe versantul drept al pârâului Covasna, la o distanță de cca.15 m de albia pârâului. Terenul de fundare este alcătuit din depozite aluvionare.

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

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează medii anuale cuprinse între 600 – 700 mm.

Au fost executate 5 foraje pe amplasament și 5 analize de laborator, în urma cărora se poate concluziona că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior:

Anterior prezentei documentații s-a elaborat Planul Urbanistic General al orașului Covasna, care prevede pentru UTR 33, următoarele reglementări :

- funcțiunea dominantă : locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase.
- În zona de locuințe înalte nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.)
- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Pentru toate dotările nou propuse și extinderile celor existente se vor prevedea locuri de parcare.
- Regimul de înălțime maxim admis este P+4
- Indicatori de control : P.O.T. = maxim 40 %, C.U.T. = maxim 2.

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu documentatia de fata nu se realizeaza pentru acest amplasament sau in zonele apropiate nici o alta documentatie.

3. SITUATIA EXISTENTA

accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul carosabil este posibil pe latura de nord a incintei, de pe strada Scolii, continuare a strazii Ignacz Rozsa. Strada este un drum public, accesibil, care deserveste multe loturi de case pe partea de nord si cea de sud a acestuia.

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

In momentul de fata, terenul este liber de constructii.

Suprafata totala a lotului este de 1768 mp. Este identificat in Cartea Funciara nr. 23288 - Covasna.

Limitele terenului studiat sunt prezentate in plansa A-01 Situatie existenta, parte integranta a prezentei documentatii. Terenul are forma poligonala neregulata in plan, este orientat cu latura lunga pe directia nord - est spre sud - vest.

Suprafete de teren constuite si suprafete de teren libere

Suprafata totala de teren este de 1768 mp

Terenul nu este ocupat de constructii, nu este ingradit.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter urban, face parte din zona centrala a orasului Covasna. Este adiacenta unei strazi care serveste numeroase loturi, strada are imbracaminte corespunzatoare, este bordata de trotuare pentru pietoni. In imediata vecinatate nu se afla obiective cu valoare de

monument, construcțiile apropiate sunt mai vechi sau mai noi, dar aflate în stare bună.

Destinația clădirilor

Clădirile din zonă au funcțiuni de locuire, anexe gospodărești, ele alcătuiesc gospodăriile și locuințe colective. Caracterul preponderent al zonei este rezidențial.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat se află în proprietatea privată a orașului Covasna. Spre nord terenul este bordat de traseul drumului public (strada) aflat în domeniul public al orașului Covasna. Spre sud, terenul este bordat de zona de mal a râului Covasna.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Forajul geotehnic FG – 1, prezentat în planșa nr. 04.1, a documentației de Studiu geotehnic, anexată documentației P.U.D. a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,50 - Sol vegetal

0,50 - 0,80 - Umplutură formată din bolovăniș

0,80 - 1,20 - Umplutură argilooasă nisipoasă cu materiale de construcții

1,20 - 3,00 - Bolovăniș cu pietriș și nisip

3,00 - 3,20 - Pietriș nisipos

3,20 - 4,80 - Nisip cu pietriș

4,80 - 6,00 - Nisip argilos cu resturi vegetale

Adâncimea finală a forajului este de 6,00 m. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,60 m.

Forajul geotehnic FG – 2, prezentat în planșa nr. 04.2, a documentației de Studiu geotehnic, anexată documentației P.U.D. a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,20 - Sol

0,20 - 0,50 - Nisip argilos cu pietriș (umplutură)

0,50 - 1,20 - Umplutură formată din pietriș nisipos cu bolovăniș și materiale de

construcții

- 1,20 - 1,90 - Umplutură formată din pietriș nisipos
- 1,90 - 2,90 - Umplutură nisipoasă argiloasă cu bucăți de lemne
- 2,90 - 3,80 - Argilă prăfoasă turboasă
- 3,80 - 4,40 - Pietriș
- 4,40 - 4,80 - Nisip cu rar pietriș
- 4,80 - 6,00 - Pietriș

Adâncimea finală a forajului este de 6,00 m. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,10 m.

Forajul geotehnic FG – 3, prezentat în planșa nr. 04.3, a documentatiei de Studiu geotehnic, anexata documentatiei P.U.D. a interceptat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 - 0,40 - Sol
- 0,40 - 0,90 - Pietriș nisipos
- 0,90 - 1,60 - Pietriș nisipos cu bolovăniș
- 1,60 - 2,30 - Nisip mediu cu materiale vegetale
- 2,30 - 2,90 - Nisip mediu – mare cu pietriș mic rar și resturi vegetale
- 2,90 - 4,30 - Pietriș nisipos cu bolovăniș
- 4,30 - 5,00 - Nisip cu pietriș cenușiu
- 5,00 - 5,80 - Pietriș cu nisip cenușiu
- 5,80 - 6,10 - Nisip mare
- 6,10 - 6,50 - Pietriș nisipos

Adâncimea finală a forajului este de 6,50 m. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -3,90 m.

Forajul geotehnic FG – 4, prezentat în planșa nr. 04.4 a documentatiei de Studiu geotehnic, anexata documentatiei P.U.D. , a interceptat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 - 0,15 - Andezit
- 0,15 - 0,20 - Nisip mare
- 0,20 - 0,60 - Balast
- 0,60 - 0,70 - Nisip argilos negru

- 0,70 - 1,00 - Praf nisipos cenușiu
- 1,00 - 3,80 - Bolovăniș cu pietriș și nisip
- 3,80 - 4,40 - Nisip mare cu pietriș mic (nisip grosier)
- 4,40 - 4,90 - Nisip cu pietriș
- 4,90 - 6,00 - Pietriș

Adâncimea finală a forajului este de 6,00 m. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,00 m.

Forajul geotehnic FG – 5, prezentat în planșa nr. 04.5 a documentatiei de Studiu geotehnic, anexata documentatiei P.U.D. , a interceptat următoarea succesiune litologică:

- 0,00 - 0,20 - Sol vegetal
- 0,20 - 0,50 - Umplutură nisipoasă cu pietriș
- 0,50 - 2,30 - Pietriș cu bolovăniș
- 2,30 - 2,70 - Pietriș cu nisip și cu rar bolovăniș (pietriș nisipos cu bolovăniș)
- 2,70 - 3,20 - Pietriș nisipos
- 3,20 - 3,70 - Pietriș mic cu nisip
- 3,70 - 5,50 - Pietriș mare cu nisip
- 5,50 - 6,00 - Nisip mediu slab argilos cenușiu
- 6,00 - 7,00 - Nisip cu rar pietriș brun

Adâncimea finală a forajului este de 7,00 m. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,00 m.

Accidente de teren

Terenul de amplasament este cvasiplan, fara denivelari importante.

Adancimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei

Aceste date sunt evidentiata de studiul geotehnic, apa a fost interceptata la forare intre - 3,90 – 4,60 m adancine.

Analiza fondului construit existent

Fondul construit al zonei se afla in stare buna, constructiile joase dateaza din perioadele de

dinante de 1990, unele dintre cele colective sunt mai recente.

Echiparea existenta

Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este asigurat cu posibilitate de alimentare cu energie electrica.

Exista un stalp electrice pe amplasament care face parte din retea de 0,4 KV din zona. In partea de nord a amplasamentului se gaseste o linie electrica subterana de 0,40 kv.

Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la retea de distributie existenta la nord de amplasament, pe straseul strazii, PIED Dn 100.

Canalizarea menajera se va rezolva prin racord la retea de canalizare existenta pe traseul strazii adiacente spre nord, - canal menajer Dn 250.

Se va asigura racord la sistemul de telecomunicatii existent.

Apele meteorice de pe acoperisuri si platforme vor fi conduse spre spatiile verzi .

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program se solicita realizarea unui bloc de locuinte pentru tineri, destinat inchirierii.

Se solicită realizarea a 16 unități locative (apartamente).

Caracteristicile, parametri si date tehnice specifice vor fi evidentiata în cadrul proiectului de investitii realizat de Agentia Natională pentru Locuinte.

Se propune si se preconizează, următorii parametri si caracteristici tehnice :

- regim de inaltime : P+3E
- structura pe tipuri de apartamente : pe fiecare nivel vor exista 4 unități

locative cu două camere.

- suprafata desfasurata si suprafata utila se vor conforma prevederilor Legii nr. 114/1996

In cadrul elaborării documentatiei tehnico - economice aferente obiectivului de investitie, respectiv proiectului tehnic, trebuie să se țină cont de exigentele minimale impuse de către Legea

Locuintei . nr.114/1996 republicată, si se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a clădirilor precum si Ordinul nr. 691/1459/28/ 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanta energetica a clădirilor, cu modificările si completările ulterioare. Se va respecta Codul Civil.

Materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea si rezistenta constructiilor în timp (materiale omologate), conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările si completările ulterioare.

Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției vor fi în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare.

Se va respecta legislatia in vigoare referitoare la paza si protectia impotriva incendiilor.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Blocul va avea 16 apartament de 2 camere, 4 apartamente pe fiecare nivel. Apartamentele vor avea balcoane sau loggia si vor avea dubla orientare. Ele vor fi deservite de o casa a scarii.

In zona adiacenta cladirii blocului, spre sud-vest, se va configura un parcaj pentru rezidenti, iar spatiile neocupate vor fi configurate ca spatii verzi. Se va face tot posibilul ca arborii existenti pe amplasament sa fie protejati in cursul lucrarilor si se vor planta in continuare si alti arbori si arbusti decorativi pentru agrementarea zonei.

Pentru constructia blocului de locuinte se va adopta un design contemporan, de tip urban.

Capacitatea , suprafata desfasurata

Suprafata construita la sol este de 382,15 mp.

Suprafata desfasurata este de 1528,60 mp

Regimul de inaltime este de P+3 nivele supraterane.

H maxim la cornisa = 11,80 m

H maxim la coama = 16,00 m

Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile de compositie trebuie sa tina cont de amplasamentul cladirii, respectiv ordonarea spatiala interioara si exterioara de asa maniera incat sa asigure buna si corecta functionalitate. Se recomanda orientarea spatiilor de azi catre est, sud si vest, a spatiilor de lucru catre est sau vest, a spatiilor de depozitare catre est, vest sau nord.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea in spatiile exterioare este relativ lesnicioasa, cadrul natural fiind generos in aceasta zona , cu vegetatie bogata si spatii largi neobturate de paravane construite agresive.

In ce priveste mediul construit, de asemenea este o situatie favorabila, neexistand vecinatati imediate care sa oblige o anumita strategie de integrare. Vecinatatea spre nord este teren liber, proprietatea privata a orasului Covasna. Vecinatatea spre est este malul raului Covasna, vecinatatea spre vest si sud este drum public, proprietatea publica a orasului Covasna.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pe teren nu exista constructii.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia carosabila principala se va face prin strada Scolii, prelungirea strazii Ignacz Rozsa, pe care circulatia se desfasoara fluent. Accesul se va face din strada, pe un traseu direct care se deschide intr-o platforma interioara pentru parcare.

Se va asigura accesul in caz de necesitate pentru vidanja, alte autoutilitare, masini de politie, salvare, pompieri.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este cvasiplan, fara denivelari importante, fara accidente de teren. In acest context, lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare vor fi astfel concepute

incat sa asigure indepartarea apelor de suprafata, provenite din precipitatii, de fronturile construite si conducerea lor spre spatiile verzi.

Amplasamentul este vizibil din toate directiile. Aceasta situatie este favorabila unei expuneri deosebite a cladirii nou propuse.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Terenul studiat nu este grevat de zone de protectie instituite conform prevederilor legislatiei privind protectia monumentelor istorice. Este traversat de o linie elctrica aeriana de 0,40 KV cu o zona de protectie fata de constructii, respectata de obiectivul bloc de locuinte, care se afla la distanta confortabila de ea.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Zona studiata este nepoluata, nu exista in acest areal unitati sau obiective care produc poluare si afecteaza factorii de mediu apa, aer, sol, subsol, asezari umane in sensul degradarii calitatii acestora.

Obiectivul proiectat este un bloc de locuinte, obiectiv care, in conditiile unei utilizari normale, nu duce la poluarea cadrului inconjurator.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului nu sunt prevazute in acest moment alte obiective publice.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Suprafata totala a terenului este relativ redusa. In aceste conditii, se propune realizarea de spatii verzi pe laturile de sud si su-est a terenului.

Acestea vor fi insamantate cu gazon si plante perene, si vor fi agrementate cu ronduri florale si grupari de arbori si arbusti decorativi. Se propune plantarea de tei, arbore cu crestere rapida si coroana expresiva.

Profiluri caracteristice

Terenul cade in panta foarte lina, insesizabila, de la nord-est spre sud-vest. In profil transversal, nu exista declivitati importante.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Pentru asigurarea acceselor, configurarea traseelor acestora si amenajarea de spatii verzi, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala restranse. Acestea vor asigura crearea de pante longitudinale si transversale corespunzatoare pentru indepartarea apelor pluviale si de suprafata de fronturile construite. Pantele naturale existente asigura scurgerea apelor pe directia nord – est catre sud- vest, spre spatiile verzi.

Regim de construire

Regimul inaltime al blocului de locuinte este P+3 etaje. inaltimea maxima a constructiei este 16,00 m, ceea ce asigura excluderea umbririi reciproce fata de constructia existent aspre nord, aflata la distanta mai mare de 16,00 m. Procentul maxim de ocupare a terenului este 21,61 %.

Coeficient de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de 0,86.

Asigurarea utilitatilor

Obiectivul se poate racorda la utilitatile déjà existente la limita amplasamentului, alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat existent si propus.

specificatie	mp	%	mp	%
Suprafata analizata	7760	x	7760	x
Suprafata reglementata	1768	100,00	1768	100,00
Suprafata ocupata de constructii	0	0,00	382	21,61
Suprafata ocupata de cai carosabile, parcari	540 neamenajate	30,54	568 amenajate	32,13
Suprafata ocupata de platforme dalate	0	0,00	65	3,68
Suprafata ocupata de echipare edilitara	12	0,68	12	0,68
Suprafata ocupata de trotuare	15	0,85	15	0,85
Suprafata ocupata de zone verzi	1100	62,22	726	41,05
Alte suprafete neamenajate	1768	5,71	0,00	0,00
Suprafata totala ocupata	1913	100,00	1768	100,00

5. CONCLUZII :

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea prevederilor P.U.D. se va spori fondul locativ al orasului Covasna, raspunzand cererilor cetatenilor in acest sens.

Proiectul initiat de catre Primaria Orasului Covasna are un puternic impact social si se doreste a fi implementat cu fonduri obtinute de la Agentia Nationala pentru Locuinte (ANL).

Necesitatea implementarii proiectului vine de la o acuta nevoie de spatii locative destinate tinerilor din zona. Crearea de noi locuri de munca si politica orasului din ultimii ani de incurajare a acestui fenomen motiveaza o crestere a cererii de locuinte in oras, neacoperita de oferta existenta la ora actuala.

Nerealizarea acestui obiectiv de investitii ar avea un impact negativ asupra tinerilor care își doresc să trăiască și să muncească în Orasul Covasna, să-și întemeieze familii, fortându-i pe acestia să părăsească orasul, multi dintre acestia fiind specialisti în diverse domenii de activitate, de care Orasul

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Realizarea obiectivelor propuse in P.U.D. presupune obtinerea avizelor favorabile ale organismelor interesate, conform legii, aprobarea P.U.D. de catre Consiliul Local al orasului Covasna.

Pasii urmasori pentru materializarea prevederilor se refera la urmatoarele etape obligatorii de proiectare : consultarea populatiei cu privire la initierea si aprobarea PUD, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avizarea si aprobarea PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

In conditiile date, proiectantul considera ca propunerea de rezolvare a planului urbanistic de detaliu raspunde in mod corespunzator solicitarilor si optiunilor beneficiarului.

Sef proiect

arh. FLOREA Stela

