

Primăria Comunei Ghelinta

în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind
transparența decizională în administrația publică, republicată

aduce la cunoștință publică proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ” (Harale).

Proiectul de hotărâre împreună cu anexe va fi afișată la sediul Primăriei Ghelinta, respectiv vor putea consultate pe pagina de web: www.gelence.info, începând cu data de 25.09.2025.

Cei interesați pot trimite/depune, în scris, propuneri, sugestii, opinii privind proiectul de hotărâre, până la data de 17.10.2025, la adresa/sediul Primăriei Ghelinta sau prin e-mail la adresa secretariat_ghelinta@cv.e-adm.ro

Gelence község Polgármesteri Hivatala

A 2003/52. számú, újra közölt, a közigazgatási döntéshozatal

átláthatóságára vonatkozó törvény alapján

KÖZZÉTESZI

a „Nyaraló ház” (Haraly) zonális urbanizációs terv (PUZ) jóváhagyása tárgyát képező határozat tervezetét.

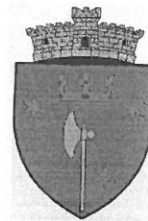
A fent megnevezett tervezet valamint a melléklet a Polgármesteri Hivatal előcsarnokában, valamint a www.gelence.info honlapon tekinthetők meg 2025 szept. 25.-től.

A határozattervezetekkel kapcsolatos véleményeket/javaslatokat az érdekeltek 2025 október 17-ig írásban elküldhetik/benyújthatják a polgármesteri hivatal székhelyére vagy e-mailben a secretariat_ghelinta@cv.e-adm.ro címre.

Mt. Integ. 56/22.09.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHELINȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”

Consiliul local al comunei Ghelintă, întrunit în ședința ordinară din _____ 2025.

Văzând referatul de aprobare a primarului privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”, raportul de specialitate, raportul de avizare și avizul de legalitate dat de secretarul general al comunei,

Văzând Avizul favorabil nr. 3 / 12.03.2025 al Arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Covasna

Având în vedere prevederile:

-HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

- O.M.D.R.L. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 5 și art. 12 din anexa la O.M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism,

-art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. ”c”, alin. (6) lit. ”c”, art. 139 alin. (3) lit. ”e” și ale art. 196 alin. (1), lit. ”a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

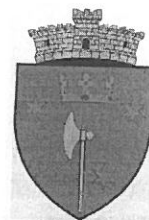
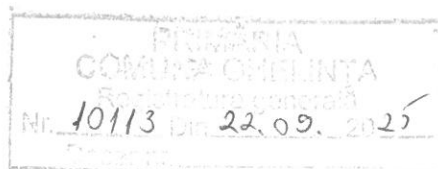
Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”, pe baza proiectului nr. 2405/2024, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Serban Moica, beneficiari Antal Lorand și Hathazi Annamaria, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 . Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Ghelintă.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu Instituția Prefectului – Județul Covasna, primarul comunei Ghelintă, și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al comunei.

Primar,

Ilyes Botond-Janos



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMARUL COMUNEI GHELINȚA

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”

Planul Urbanistic Zonal „CASĂ DE VACANȚĂ”, proiect nr. 2405/2024, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Serban Moica, beneficiari Antal Lorand și Hathazi Annamaria, reglemnetează o singură parcelă, situat în comuna Ghelinta, sat. Harale, jud. Covasna, identificat prin CF nr. 30014 Ghelinta, nr. cad. 30014, având o suprafață totală de 1150 mp și care se află, conform Planului Urbanistic General aprobat, în intravilanul localității, funcțiunea fiind cea de zonă de agrement, cu restricție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Având în vedere că acest proiect răspunde cerințelor populației de a construi case de vacanță în zonă,

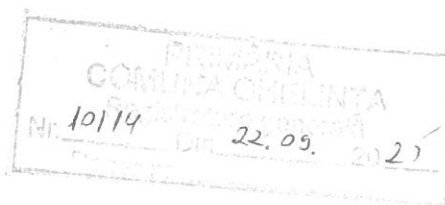
Văzând Avizul favorabil nr. 3 / 12.03.2025 al Arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Covasna,

Propun consiliului local dezbateră proiectului de hotărâre în cauză în ședință, după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Primar,

Ilyes Botond-Janos

JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA COMUNEI GHELINȚA
Compartimentul urbanism



RAPORT DE SPECIALITATE

**asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CASĂ DE VACANȚĂ”**

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar, am constatat că acest proiect de hotărâre a fost întocmit conform prevederilor:

-HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

-O.M.D.R.L. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- anexei la O.M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism,

-art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând Avizul favorabil nr. 3 / 12.03.2025 al Arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Covasna, constatând valabilitatea celorlalte avize solicitate,

Propun spre dezbatere și aprobare consiliului local proiectul de hotărâre în cauză, în forma inițiată de domnul primar.

Referent,
Szocs Csaba

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

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

520080 Sfântu Gheorghe, jud Covasna

PUZ CASA DE VACANTA

jud. Covasna, comuna Ghelinta, localitatea Harale

beneficiar: comuna Ghelinta

Initiatori: Antal Lorand și Hathazi Annamaria

Sf. Gheorghe
februarie, 2025

Fisa proiectului

Denumirea lucrarii	PUZ CASA DE VACANTA
Amplasament	jud. Covasna, comuna Ghelinta, localitatea Harale
beneficiar	Comuna Ghelinta
Initiatori	Antal Lorand și Hathazi Annamaria
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2405/2024
volum	PUZ + RLU + plan de actiune

Proiectant general B.I.A. Monica Serban

Sef proiect arh. Monica Serban



Proiectanti de specialitate

arhitectura BIA Monica Serban
arh. Monica Serban

rețele apa-canal I.I. Fekete Zoltan
ing. Fekete Zoltan

Ridicare topografica s.c. Topo Dalpi s.r.l.

Studiu geotehnic S.C.GEOTECHNIK SVIS SRL

Sf. Gheorghe
februarie, 2025

OPIS

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

Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF, CI

PUZ**piese scrise**

- Memoriu general PUZ + RLU + plan de actiune

piese desenate

- 1.1. plan incadrare în teritoriu
- 2.1. situația existența
- 2.2. proprietatea asupra terenurilor
- 3.1. reglementari urbanistice
- 3.2. ilustrare urbanistica
- 4.1. retele edilitare AC.

intocmit,
arh. Monica Serban

MEMORIU GENERAL PUZ

cuprins

Fisa proiectului.....	2
1.Introducere.....	5
1.1.Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2.Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	6
2.1. Evolutia zonei.....	6
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3.2. Analiza geotehnica.....	7
2.4. Circulatii.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echiparea edilitara.....	9
2.6.1. Alimentare cu apa.....	9
2.6.2. Canalizare menajera.....	9
2.6.3.Canalizare pluviala.....	9
2.6.4.Alimentare cu energie electrica.....	9
2.6.5.Alimentare cu gaz.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	10
3 SITUATIA PROPUASA.....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	10
3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare.....	12
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	12
3.3.2. Sistematizarea verticala.....	12
3.4. Modernizarea circulatiei.....	12
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	12
3.4.2. Parcaje.....	12
3.5.2.Lotizare Terenul este un singur lot, nu se propun lotizari.....	13
3.5.4. Regimul de înaltime.....	13
3.5.5. Aliniamentul.....	13
3.5.6. Amplasarea in parcela.....	13
3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor.....	13
3.6. Echiparea edilitara.....	14
3.6.1. Alimentarea cu apa – put sapat.....	14
3.6.2. Canalizarea menajera – fosa septica ecologica.....	14
3.6.3. Canalizarea pluviala.....	14
3.6.4. Alimentarea cu energie electrică: bransament la rețeaua publica.....	14
3.6.5. Incalzirea.....	14
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.....	14
3.6.7. Gospodaria comunala.....	14
3.7. Protectia mediului.....	14
3.8. Obiective de utilitate publica.....	14
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	14
3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor.....	14
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 CASA DE VACANTA
Amplasament	jud. Covasna, comuna Ghelinta, localitatea Harale
beneficiar	Comuna Ghelinta
Initiatori	Antal Lorand și Hathazi Annamaria
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2405/2024
volum	PUZ

1.2.Obiectul lucrarii

Planul urbanistic se elaboreaza pentru reglementarea unei singure parcele.

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare initiatoriilor lucrarii solicita reglementarea terenului în vederea construirii unei case de vacanță.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.215 din 26.04.2024 și avizul de oportunitate nr.10/19.08.2024 eliberate de Consiliul Judetean Covasna

Prevederi ale Cetificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în proprietatea initiatorilor lucrarii și nu se afla în zona de protecția monumente istorice sau ale naturii.

- regimul economic:

suprafata 1150mp; folosinta terenului: faneata

- regimul tehnic

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilanul localitatii, UTR 7 – functiunea fiind cea de zona de agrement., cu restrictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Terenul ce face obiectul studiului reprezinta o parcela situata in intravilanul satului Harale si are o suprafata de 1150mp. Acesta este in proprietatea solicitantilor conform extrasului de carte funciara anexat în copie prezentei documentatii, respectiv:

nr. CF	Proprietari	Categorie folosinta	mp
30014	Antal Lorand Hathazi Annamaria	pasune	1 150

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001 precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului 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 administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității, UTR 7 – funcțiunea fiind cea de zonă de agrement., cu restricție temporară de construire până la elaborare PUZ

1.3. Surse de documentare-baza topografică

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate următoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al comunei
- Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2023, la scară 1:500, de către S.C. Topo Dalpi srl. în baza comenzii emise de inițiatorii lucrării.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnică - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 amplasat în localitatea Harale.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității, UTR 7 – funcțiunea fiind cea de zonă de agrement., cu restricție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Parcela este una dintre cele 6 rezultate dintr-o parcelare anterioară. Nu există construcții.

Modul de integrare în zonă

Probabil că și pe celelalte loturi se vor construi case de vacanță, deci se va contura o zonă unitară.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este amplasat în zona de sud-est a localității.

Vecinatati:

- nord-vest: drum în proprietate privată (cf. Extras CF)
- sud-est: limita intravilan
- celelalte laturi: parcele în intravilan

2.3. Date despre teren

Parcela are o formă dreptunghiulară cu un front de 22.5m și o adâncime de 50m.

Terenul aparține unor persoane fizice cf. Extrasului CF anexat.

2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Acetă este relativ plan în zona din față și are o pantă accentuată în pe zona din spate.

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 a fost elaborat de S.C.GEOTECHNIK SVIS SRL

**extras din studiul anexat documentației*

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Topografia, istoricul amplasamentului și situația actuală

Amplasamentul studiat, poziționat pe o zonă de versant, amenajat prin executarea de lucrări de terasare, are un aspect stabil în contextul actual.

Mentionăm că amplasarea viitoarei construcții este propusă pe zona cu versanți din baza, marginită de un taluz.

2.2. Date geologice generale

Geologic, localitatea Ghelintă împreună cu localitățile din bazinul Târgu Secuiesc sunt așezate pe formațiunile de terasă și pe sedimentele holocene, sub care se află depozitele cuaternar - pleistocene, formate dintr-un nivel bazal, alcătuit din argile fine, cenușii închise, un nivel intermediar de nisipuri argiloase fine și un nivel superior, alcătuit din pietrișuri și nisipuri fluvio - glaciare.

2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Comuna Ghelintă este poziționată geografic în partea de nord-est a județului Covasna, în partea nord-estică a bazinului Târgu Secuiesc pe linia de contact a depresiunii cu Munții Brețcu.

Zona cercetată se situează pe suprafața plan orizontal care aparține extremității nord-estice a Depresiunii Târgu Secuiesc, depresiune care aparține de marea unitate geomorfologică a Depresiunii Bârsei (Trei Scaune), împreună cu alte două depresiuni: Sf. Gheorghe și Baraolt - Vârgheș.

Relieful depresiunii se caracterizează prin terase bine dezvoltate. Depresiunea este afectată de procese aluvionare și de eroziune laterală puternică pe văi, colmatări pe ramă, iar pe glacisurile înconjurătoare sunt active spălările de suprafață, pluvio-denudarea și, într-o proporție mai mică, eroziunea torențială.

Depresiunea Târgu Secuiesc, cu o suprafață de circa 600 kmp, este fragmentată asimetric de Râul Negru și afluenții săi.

2.4. Date seismologice

Din punct de vedere seismic cu privire la zonarea teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, perimetrul cercetat conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu $a_g=0,25g$ și o perioadă de control $T_c= 1,0sec$ a spectrului de raspuns.

2.5. Incadrarea obiectivului in "Zone de risc natural"

Conform legii 575/2001 privind Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V-a – Zone de risc natural, în arealul județului Covasna, zona municipiul Tg. Secuiesc intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul este de VII grade MSK.

În ceea ce privește riscul la inundații comuna Ghelinta nu se află în zone cu risc la inundații pe cursuri de apă sau pe torenți.

Din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, comuna Ghelinta nu se află în zonă cu risc de alunecare (nici alunecare de tip primară și nici reactivă).

2.6. Adancimea de inghet si date climatice

Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de 1,10m de la cota terenului natural conform STAS 6054/85.

2.7. Evaluarea actiunii vantului

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea Ghelinta este de $q_b = 0,7kPa$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță–expunere III.

2.8. Incarcarea din zapada

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea Ghelinta se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0kN/m^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere III.

2.9. Incadrarea preliminară in categoria geotehnica

Categoria geotehnică este 2 - având RISC GEOTEHNIC MODERAT

3. PREZENTAREA INVESTIGATIILOR SI A INFORMATIILOR GEOTEHNICE SI HIDROGEOLOGICE EFECTUATE.

3.1. Volumul de lucrari realizate, metode si utilaje utilizate

Pentru investigarea terenului de fundare s-a executat un foraj geotehnic cu adancimea de 6,00m fata de cota teren, foraj realizat cu foreza mecanica verticala cu, coloana Vari-OT-400 HI.5, (utilaj de foraj cu tehnica de taiere a pamantului prin forare rotativa care se incadreaza conform SR EN ISO 22475-1 in categoria A si B a metodelor de prelevare, in functie de tipul de pamant in care se foreaza), cât și cartări de teren privind geomorfologia și stabilitatea zonei în apropierea amplasamentului.

3.2. Stratificatia terenului

În urma investigațiilor efectuate cu foraj geotehnic s-au interceptat următoarele formațiuni litologice:

Forajul FG1:

0,00-1,40m	Argila prafoasa nisipoasa, plastic consistenta
1,40-1,60m	Strat vegetal
1,60-2,70m	Argila prafoasa cu filme si nivele nisipoase, galbuie, plastic consistenta
2,70-3,00m	Praf argilos nisipos cu pietris, plastic vartos

3.3. Nivelul apei subterane.

Apa subterana nu a fost interceptata in forajul geotehnic executat pe amplasament pana la adancimea cercetata.

3.4. Presiunile acceptabile pe terenul de fundare determinate pe baza prevederilor NP 112-2014, au urmatoarele valori:

- pentru stratul argila prafoasa, plastic consistenta- $p_{conv}=180 \text{ kPa}$.
- pentru stratul de praf argilos nisipos, plastic vartos - $p_{conv}=220 \text{ kPa}$.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul studiului este pasune, nu exista construcții sau imprejuriri.

2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe un drum de exploatare din care pomește o pacela inscrisa în CF ca drum și aflata în proprietatea comuna a detinatorilor parcelelor.

2.5. Ocuparea terenurilor

POTexistent = 0.00%

CUTexistent = 0.00

Bilant teritorial - CF 30014

	mp	%
Pasune în itnrvilan	1 150	100.00
total	1 150	100.00

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

Nu exista retea de alimentare cu apa

2.6.2. Canalizare menajera

Nu exista retea de canalizare menajera in apropierea amplasamnetului

2.6.3. Canalizare pluviala

Nu exista retea de canalizare pluviala

2.6.4. Alimentare cu energie electrica

Exista retea de alimentare cu energie electrica pe strada.

2.6.5. Alimentare cu gaz

nu exista retele de distributie gaz.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizării situației existente a rezultat ca nu există probleme de mediu cu excepția drumului de exploatare ca este neamenajat.

2.8. Opțiuni ale populației

În urma discuțiilor avute cu proprietarii terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, răspunde cerințelor populației de a construi case de vacanță în zona.

3-SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studiul geotehnic

CONCLUZII SI RECOMANDARI

5.1. Amplasamentul studiat, poziționat pe un teren situat pe o zonă de versant, terasat, are stabilitatea locală asigurată în contextul actual.

Nu se semnalează pe amplasament fenomene de instabilitate active.

5.2. Apa subterană nu a fost interceptată în lucrările executate pe amplasament până la adâncimea cercetată.

5.3. Stratificatia rezultată în urma cercetărilor efectuate evidențiază următoare configurație a succesiunii litologice:

- umplutura de argilă prafoasă nisipoasă, plastic consistentă, cu o grosime de cca 1,40m;
- sol vegetal, cu o grosime de cca 0,20m;
- argilă prafoasă cu nivele și filme nisipoase, galbuie, plastic consistentă, cu o grosime de cca 2,10m;
- praf argilos nisipos cu pietris, plastic vartos, până la adâncimea cercetată.

5.4. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă de funcționalitate cu respectarea prescripțiilor standardelor în vigoare privind adâncimea maximă de îngheț, caracteristicile geotehnice și litologia terenului studiat.

Pentru amplasarea construcției proiectate în zona FG1 luând în considerare litologia și caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor se recomandă depășirea stratului de umplutura și sol vegetal și fundarea directă în stratul de argilă prafoasă cu nivele și filme nisipoase, galbuie, plastic consistentă, având în vedere o încăstrare a fundațiilor cu min. 0,20m în stratul bun de fundare.

Pentru fundarea directă în stratul de argilă nisipoasă, la adâncimea de fundare $D_f=1,80m$, pentru fundații continue cu descărcare pe reazeme izolate cu latura $B=0,90m$, se va lua în calcul $p_{pr}=178\text{ kPa}$ pentru încărcări din sarcini fundamentale și $p_{cr}=226\text{ kPa}$ pentru cele provenind din încărcări excepționale.

Alcatuirea, proiectarea și execuția fundațiilor se va face cu respectarea cerințelor și prevederilor din normativul NP 112-2014 precum și a cerințelor de rezistență, stabilitate și durabilitate prevăzute de normele de profil.

5.5. Se recomandă:

- realizarea unor lucrări de drenare dacă la execuția săpăturilor sunt semnalate infiltrații sau aport de apă din straturile interceptate de săpătură;
- hidroizolarea elementelor de construcții în raport cu categoria de umezire conform C112-80;
- realizarea controlată a umpluturilor în jurul fundațiilor și sub pardoseli cu asigurarea unui grad de compactare de min. 95%;

- asigurarea antiseismica a constructiei si infrastructurii acesteia conform cerintelor din P100-1/2013 si respectiv NP 112-2014.

5.6. Se recomanda totodata acordarea unei atentii deosebite in vederea mentinerii stabilitatii zonei in timpul executarii excavatiilor prin executarea unui zid de sprijin sau de protectie la baza taluzului cu, caracter permanent pentru protejarea taluzului inalt de cca 2,00m, eventual anterior inceperii excavatiilor.

Pentru stabilirea tipului si a dimensiunilor zidului de sprijin se vor avea in vedere:

- solicitarile exercitate asupra zidului de sprijin din greutatea proprie, impingerea pasiva a pamantului si impingerea activa a acestuia;
- verificarea sectiunii transversale a zidului privind eforturile care apar, stabilitatea la rasturnare, stabilitatea la alunecare.

Pentru a nu favoriza stagnarea apelor de infiltratie in amonte de zidul de sprijin, acesta va fi prevazut cu drenuri de curgere cu descarcare la emisari controlati.

5.7. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea stăgnării apelor în jurul construcției atât în perioada execuției cât și pe toata durata exploatarei; se va executa o sistematizare verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (santuri-rigole).

5.8. Conform "Indicativului de norme de deviz, comasate pentru lucrari de terasamente - TS (1/1993), la sapare – Tabel 1", terenul intalnit poate fi incadrat astfel:

Nr c r t	Denumirea pamanturilor si altor roci dezagregate	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ (in sapatura)	Afanar ea dupa execut area sapatu rii
			Manual	Mecanizat				
				Excavator cu lingura sau	Buldozer, autogreifer, autogreifer	Motocreper cu		
							Kg/m3	%
1	Sol vegetal	Slab coeziv	usor	I	I	I	1200-1400	14-28
2	Argila prafoasa	Mediu coeziv	tare	II	II	II	1800-2000	24-30
3	Praf argilos nisipos	Slab coeziv	mijlociu	II	II	II	1600-1700	14-28

Sapaturile se vor executa cu respectarea prevederilor normativului C169/88.

5.9. În procesul de execuție a lucrărilor de fundații trebuie respectate normele de Protecția Muncii în vigoare și în mod deosebit cele din 'Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții' aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93.

Se vor respecta deasemeni, prevederile din STAS-urile, normativele și normele PSI în vigoare și în mod deosebit cele din C169/88, P100/1-2013, STAS 6054/85.

Aceasta enumerare nefiind limitativă, se va completa cu măsurile specifice condițiilor locale precum și cu noile legiferări aparute ulterior elaborării prezentului studiu.

5.10. Prezentul studiu este definitiv. Receptia terenului de fundare se va face pe baza de proces-verbal conform legislatiei in vigoare. Sarcina convocării executantului studiului geotehnic pentru întocmirea documentului de lucrări ascunse revine executantului lucrării și beneficiarului

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

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilanul localitatii, UTR 7 – functiunea fiind cea de zona de agrement., cu restrictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Extindere intravilan

Nu se propune extinderea intravilanului aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile. Constructiile vor fi adaptate la la specificul local.

3.3.1 Spatii verzi

Spatiile verzi realizate vor reprezenta min. 40% din totalul parcelei.

3.3.2. Sistematizarea verticala

Constructiile vor fi amplasate în zona relativ plana a parcelei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia este tratata unitar pe intreaga zona studiata, ea va fi respectata pentru reglementarea celorlalte parcele

Se menține drumul public existent.

Se prevede spațiul necesar largirii strazii private in conformitate cu profilul stradal propus.

Capacitati de transport admise

- pentru strada propusa: autoturisme și mașini de intervenție
- pentru drumul public existent nu se reglementeaza

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

Pentru strada propusa se prevede un profil transversal cu un prospect de 9m (carosabil 7m, trotuare de 1 m pe ambele părți, drumul se va largi simetric fata de axul celui existent.

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura în curte spatii de parcare (sau garaj) pentru locatari și vizitatori.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

3.5.1

Bilant teritorial comparativ CF30014

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Pasune în intravilan	1 150	100.00	-	-
Zona rezidentiala	-	-	1094	95.13
Zona circulatii	-	-	56	4.87
total	1 150	100.00	1150	100.00

3.5.2. Lotizare Terenul este un singur lot, nu se propun lotizari.

3.5.3 Functiuni propuse

- Functiune principala
casa de vacanta
 - functiuni complementare
anexe gospodaresti, anexe agricole, garaje, foisoare, parcaje acoperite, dotari edilitare
- Sunt interzise: constructiile provizorii cu exceptia celor pentru organizarea de santier

categorii functionale admise:

- zona rezidentiala
- zona circulatii
- echipare edilitara

3.5.4. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor: P.+1, P pentru anexe

Inaltimi maxime admise

- Hmax la cornisa: 6m, Hmax la coama: 12m

3.5.5. Aliniamentul

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public Terenul se invecineaza doar cu terenuri private.

3.5.6. Amplasarea in parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona edificabila a parcelei
Gardul la strada va fi retras cu 2.5m fata de limita proprietatii.

Zona edificabila

Se vor respecta retragerile prevazute pe plansa de reglementari, respectiv:

- fata de strada min. 5m
- fata de vecinatati: min. 2m

3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor

Cladirile vor fi in principiu aliniate la strada propusa.

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 RLU

POTmax. = 30%

CUTmax. = 0.6

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa – put sapat

3.6.2. Canalizarea menajera – fosa septica ecologica

3.6.3. Canalizarea pluviala

Colectarea apelor meteorice de pe partea carosabila a noii strazi se va putea face prin rigole deschise, in capat se va prevedea un sant de colectare a apelor pluviale si scurgerea acestora in sol. Apele meteorice colectate de pe acoperisuri sunt ape conventional curate vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si deversate in fiecare incinta spre zonele verzi, respectiv spre rigolele stradale.

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: bransament la rețeaua publica

3.6.5. Incalzirea

Incalzirea cladirilor se va realiza individual cu solutii care respecta normele NZEB

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista rețele de distributie gaze naturale in zona amplasamentului.

3.6.7. Gospodaria comunală

In zona studiata se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozite agrementate din zona.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separate si se vor preda la unitati specializate de colectare.

3.7. Protectia mediului

Orice interventie antropica in mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de constructii al caror specific este neagresiv fata de factorii de mediu : apa, aer, sol, subsol si asezari umane.

Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu.

In consecinta, aspectele de protectie a mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectie a mediului.

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

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- Retea alimentare energie electrica

3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul este și va ramane in proprietate privata.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Nu se propun modificari de proprietati asupra terenurilor.

4. Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune reglementarea unei singure parcele,

Pentru restul de cinci parcele se menține restrictia temporara de construire pana la elaborarea PUZ.

Masuri in continuare:

- Se va respecta traseul si profilul stradal in PUZ-ul sau PUZ-urile care vor fi elaborate ulterior.
- In cazul in care se va propune continuarea strazii catre nord pentru a face legatura cu reseaua stradala existenta se va renunta la zona de intoarcere prevazuta.

Costurile necesare implementarii proiectului

Toate costurile vor fi suportate de către investitori,

intocmit,
arh. Monica Serban

