

HOTĂRÂREA Nr.34/2001

Privitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal în comuna Ghelinta.

Consiliul Local al comunei Ghelinta, județul Covasna;

Analizând expunerea de motive asupra proiectului de hotărâre inițiat de domnul primar prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Județeană de Specialiști în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;

Văzând raportul compartimentului de resort, avizul comisiei de specialitate și avizul favorabil al secretarului;

Ținând cont de prevederile Legii nr.453/2001 Legea pentru modificarea și completarea Legii Nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul prevederilor art.38 lit."k" și art. 46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală;

*HOTĂREȘTE:*

Art.1.- Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Zona de Agreement Ghelinta – proiect nr.113/2001 elaborat de S.C."Sicam" SRL Sf.Gheorghe.

Art.2.- Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează domnul primar al comunei Ghelinta.

Ghelinta, la 12 decembrie 2001.

Președinte de ședință,  
Kocsis Iosif



Contrasemnează,  
SECRETAR,  
Neda Ladislau



ROMANIA  
CONSILIUL JUDETEAN COVASNA  
NR. 625h din 4 dec.2001  
Ind.dos. III. A.

Ex. copii  
Prin omisiune  
1 ex. d. 

C ă t r e,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
G H E L I N T A

Spre știință – S.C. „ SICAM” S.R.L. – Sf.Gheorghe

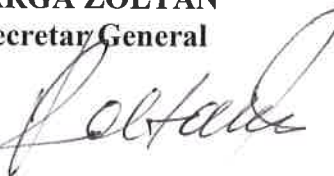
Alăturat vă trimitem AVIZUL NR. 171/2001 a Comisiei Tehnice  
Județene de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Ca beneficiarul acestei lucrări, aveți obligația de a face demersuri pentru  
aprobarea PUZ-lui, (prin Hotărârea Consiliului Local ) precum și respectarea prevederilor  
cuprinse în documentația de urbanism aprobată.

DEMETER JÁNOS  
Președinte



VARGA ZOLTÁN  
Secretar General



FI/FI/ 4 ex.  
Anexă : 1 filă

**CONSILIUL JUDETEAN COVASNA  
COMISIA TEHNICA JUDETEANA DE  
URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**AVIZ NR. 171/ 2001**

Comisia Tehnică Județeană de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, analizând în ședința de lucru din data de 29.11.2001, documentația privind "**Planul Urbanistic Zonal – Zona de Acord Ghelița**", proiect nr.113/2001, elaborat de SC "SICAM" SRL Sf.Gheorghe, emite :

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația prezentată, cu condiția desființării gaterului existent în această zonă.

Sf.Gheorghe, la 4 dec. 2001

**DEMETER JÁNOS**  
Președintele comisiei

FI/FI/4 ex.

**SZABÓ AUGUSTIN**  
Secretarul comisiei



ROMANIA  
JUDETUL COVASNA  
COMUNA GHELINTA  
PRIMARIA  
Nr.2834/31.10.2001

## A V I Z

In urma analizarii documentatiilor depuse comisia de specialitate in domeniul urbanismului si amenajarea teritoriului in sedinta din 31 octombrie 2001 emite avizul;

### AVIZUL FAVORABIL

Urmatorului lucrare de urbanism si amenajarea teritoriului:

Plan urbanistic zonal – zona de agrement Ghelinta - proiect nr.113/2001 elaborat de S.C."Sicam" SRL Sf.Gheorghe pentru suprafata de 8.51 Ha.

PRIMAR,  
Szakacs Tiberiu



SECRETAR,  
Neda Ladislau

Aviz 171/2001

**S.C. „SICAM” S.R.L.**  
**Sfântu Gheorghe**

**PROIECT nr. 113 / 2001**

- Denumirea lucrării :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – zona „de agrement”</b>
- Localitatea :	<b>GHELINȚA</b>
- Beneficiar :	<b>CONSILIUL COMUNAL GHELINȚA</b>
- Proiectant general :	<b>S.C. „SICAM” S.R.L. Sf. Gheorghe</b>
- Faza de proiectare :	<b>P.U.Z.</b>
- Volumul :	<b>Piese scrise și desenate</b>

**Sf.Gheorghe**  
**noiembrie 2001**



## CUPRINS

### I. Piese scrise

- Foaie de capăt;
- Cuprins;
- Memoriu general (situația existentă);
- Regulament local de urbanism, aferent P.U.Z. (fișe de reglementări);

### II. Piese desenate

- Încadrarea zonei în teritoriul localității;
- Analiza situației existente și priorități;
- Reglementări, zonificarea teritoriului, căi de comunicație;
- Echiparea tehnico-edilitară;

Întocmit,  
t.arh. Zágoni Aladár



## MEMORIU GENERAL

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării :	„PLAN URBANISTIC ZONAL- zona de agrement GHELINȚA
- Beneficiar :	CONSILIUL LOCAL AL COM.GHELINȚA
- Proiectant :	S.C. „SICAM” S.R.L. Sf.-Gheorghe
- Data elaborării :	Noiembrie 2001

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prin planul urbanistic zonal s-a urmărit rezolvarea problemelor complexe funcționale, tehnice și de amenajare din zonă.

Conform temei de comandă elaborată de beneficiar și ținându-se cont de părerile conducerii administrației publice județene și locale, în această zonă se dorește realizarea unei zone de locuit și amenajarea teritoriului adiacent.

Prin această documentație de urbanism s-a urmărit stabilirea amplasamentelor construcțiilor și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă.

### **1.3. Surse documentare – baza topografică**

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost consultate următoarele documentații:

#### **A. Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism**

- „ Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna ” elaborat de URBAN PROIECT București 1995-1997;
- „ Planul urbanistic general ”, GHELINȚA.

#### **B. Studii**

“ Principalele obiective și acțiuni privind dezvoltarea economică și socială a județului și localităților, în perioada 1995-1997 și 2000-2004 ”, elaborat de Prefectura județului Covasna, în colaborare cu Consiliul județean Covasna, 1995.

#### **C. Suportul topographic**

-îl constituie planul topografic la scara 1:1000, pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

### **2.1. Încadrarea în localitate**

Teritoriul studiat se află în partea sud-estică a localității Ghelintza, pe valea pârâului Ghelintza în amonte de localitate, dincolo de spațiile schelei de foraj.

Conform planului urbanistic general al localității, zona studiată este în intravilanul localității, dar fără o zonificare bine conturată, ceea ce a necesitat elaborarea P.U.Z.-lui de față.

### **2.2. Analiza situației existente**

#### **2.2.1. Aspecte generale**

Terenul se află în partea sud-estică a localității în amonte pe valea pârâului Ghelintza, la o altitudine medie de 600,00 m, deasupra nivelului Mării Negre.

#### **2.2.2. Analiza geotehnică**

Zona analizată nu a fost cercetată din punct de vedere geotehnic și în consecință nu se cunoaște exact stratificația terenului și nici capacitatea sa portantă.

Din observațiile de pe teren se pot deduce următoarele:

- terenul este bun de fundație, fiind format din depozite aluvionare (nisip, argilă, pietriș, etc.);
- apa freatică se află la adâncimea mai mare de 2,0 m față de cota terenului actual;
- zona se încadrează din punct de vedere seismic în zona D;
- adâncimea de îngheț se află la -1,10 m;.

### **2.2.3. Căile de comunicație**

Zona studiată este deservită de un drum de exploatare în prelungirea D.J. 121 F.

### **2.2.4. Analiza fondului construit**

Pe terenul studiat, există clădiri și fundații de barăci de cazare. Aceste clădiri (barăci) sunt în general în stare medio-că și rea, fără interes arhitectural deosebit.

### **2.2.5. Echiparea tehnico-edilitară**

- **Alimentarea cu apă**
  - în prezent nu există alimentarea cu apă potabilă a zonei
- **Canalizarea menajeră,**
  - nu există în zonă.
- **Canalizarea pluvială**
  - apele de suprafață sunt colectate în șanțuri și rigole și deversate în pârâul Ghelița.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Zona studiată ~~nu~~ este racordată la sistemul național de alimentare cu energie electrică.

- **Încălzirea**

Zona nu este termoficată. Construcțiile sunt încălzite cu sobe .

## • Telecomunicatii

Zona studiată este racordată la rețeaua Romtelecom.

### 2.2.6. Disfuncționalități

Analizând situația existentă s-au constatat următoarele aspecte critice și disfuncționalități:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este nereprezentativ, în afară Motelului renovat la intrarea în zonă;
- lipsa unor dotări tehnico-edilitare corespunzătoare;
- lipsa trotuarelor și parcajelor;
- lipsa unor zone verzi amenajate și de protecție;
- lipsa terenurilor de joacă și de sport;
- lipsa zonelor verzi amenajate și de protecție;
- existența în zonă a unui gater pentru prelucrarea primară a lemnului și a unui atelier de dulgherie, ceea ce perturbă liniștea zonei turistice și dăunează mediului din cauza deșeurilor rezultate;
- existența unor cotețe și grajduri și în gospodăria proprie a Motelului, care deasemenea nu corespunde normativelor de protecția mediului în zona turistică;

### 2.2.7. Necesități și opțiuni

Pe cele aproximativ 8,6 ha urmează a se construi case de vacanță pe loturi de 300-600mp rezultate după dezmembrarea parcelelor private.

## **3. Stabilirea modului de organizare arhitectural - urbanistică, categorii de intervenție, reglementări**

### **3.1. Elemente de temă**

Tema-comandă elaborată de beneficiarul lucrării prevede următoarele:

- lotizarea parcelelor private după planșele de dezmembrare;
- menținerea și modernizarea arterei principale( actualul drum de exploatare);
- echiparea tehnico-edilitară adecvată zonei;
- zonificarea funcțiunilor
- asigurarea amplasamentului unui mini-complex comercial pentru deservirea zonei;
- stabilirea categoriilor de intervenții și reglementări impuse;

### **3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică**

La stabilirea soluției de organizare arhitectura - urbanistică a zonei s-a ținut cont de natura reliefului, în vederea valorificării cât mai eficiente a cadrului natural și construit existent în zonă și în vecinătate.

S-a urmărit tratarea diferențiată a spațiilor în vederea evitării monotoniei, prin indicarea unor volumetrii și amplasamente diferențiate.

### **3.3. Organizarea circulației**

La organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de următoarele:

- existența unui drum de pământ (exploatare);

#### **3.3.1. Profilurile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artera de circulație**

În conformitate cu STAS nr.10144/3-6., se prevede modernizarea drumului de pământ cu două benzi de circulație cu șanțuri pe ambele părți și trotuar de 1,5m pe o singură parte în zona intrărilor la loturi.

#### **3.3.2. Parcaje și garaje**

În zona caselor de vacanță nu s-a prevăzut parcaje comune această problemă se va rezolva în curtea proprietatea fiecăruia.

În zona minicomplexului comercial și a Motelului s-au prevăzut parcaje comune descoperite:

#### **3.3.3. Sistemizarea verticală**

Terenul studiat prezintă denivelări semnificative necesitând lucrări de sistemizare verticală în zona caselor de vacanță.

Zona Motelului fiind amenajat deja, nu necesită amenajări semnificative.

### 3.4. Zonificarea teritoriului, bilanțul teritorial

În cadrul teritoriului studiat s-au identificat șapte zone funcționale:

- a) Zona funcțională aferentă **caselor de vacanță**;
- b) Zona funcțională pentru **comerț** ;
- c) Zona funcțională pentru **cazare, agrement și sport**;
- d) Zona funcțională pentru **căi rutiere**,
- e) Zona funcțională pentru **ape curgătoare, păduri**;
- f) Zona **zootehnică**(gospodării proprii);
- g) Zona cu **interdicție** temporară de construcție;

Bilanțul teritorial al zonei este indicat în tabelul din planșa „ **Reglementări, zonificare funcțională și căi de circulație** ”.

### 3.5. Regimul de înălțime al construcțiilor

Regimul de înălțime propus s-a stabilit în funcție de:

- destinația clădirii;
- regimul de înălțime al clădirilor existente în vecinătatea zonei;
- condiții de mediu natural;

Regimul de înălțime al clădirilor este cuprins între parter și un etaj (sau/și mansardă).

### 3.6. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere s-a stabilit în funcție de următoarele criterii:

- regimul de înălțime a construcțiilor existente și propuse;
- probleme de umbrire;
- profilul transversal al principalei artere de circulație în zonă;
- suprafața loturilor de teren și lățimea acestora la frontul străzii;
- efecte compoziționale (unitate, varietate, scara zonei, et.).

Regimul de aliniere este marcat în planșa „ **Reglementări, zonificare funcțională și căi de comunicație** ”.

### **3.7. Echiparea edilitară**

În afară de alimentarea cu energie electrică, lucrările edilitare se vor rezolva pe cont propriu prin puțuri vidanajabile pentru canalizare și fânâtâni pentru apă potabilă.

Canalizare pluvială seva rezolva prin șanțuri și rigole de scurgere spre pârâul Ghelița..

#### **3.7.1 Alimentarea cu căldură**

Noile construcții și cele existente vor fi încălzite cu sobe, folosind combustibil solid.

#### **3.7.2 Telecomunicații**

Racordarea la linia telefonică existentă în zona este posibilă, realizarea acesteia se va face pe baza unui proiect de specialitate de ROMTELECOM S.A.

### **3.8 Obiective de utilitate publică și tipuri de proprietate a terenului**

#### **3.8.1 Obiective de utilitate publică**

Principalele obiective publice ce se prevăd a fi executate sunt:

- trotuarele și drumurile carosabile;
- ștrandul public prin reamenajarea bazinului existent și a zonei adacente;
- mini complexul comercial;
- motel cu restaurant;
- terenuri sportive;

#### **3.8.2 Tipul de proprietate a terenului**

În afara zonelor destinate circulației rutiere și pietonale, toate loturile sunt în proprietate privată cu titlu de proprietate.

#### **4. Concluzii**

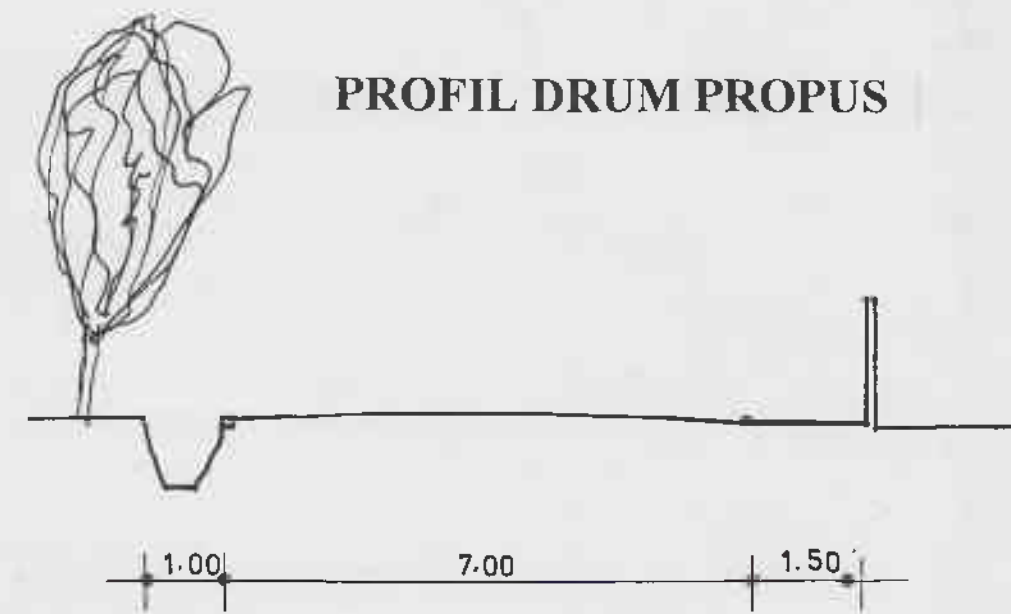
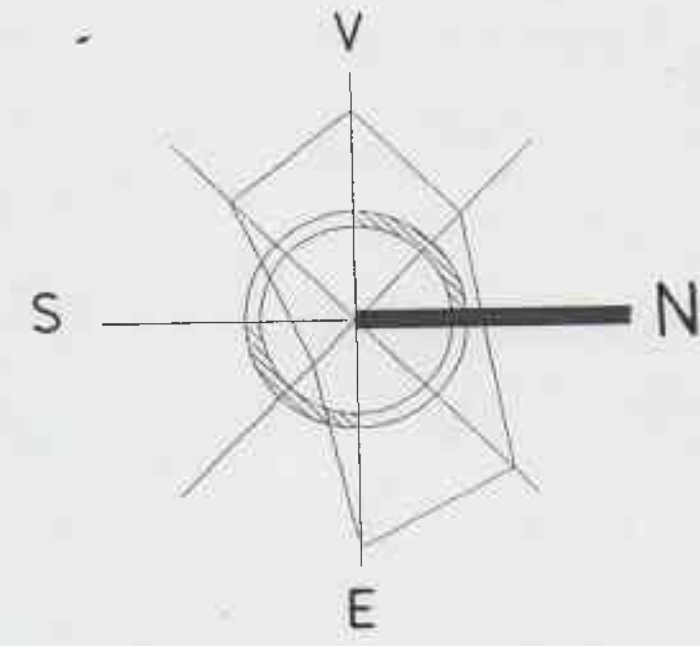
Se consideră că unele capitole, ca cele referitoare la condițiile geotehnice și unele dotări tehnico-edilitare, sunt necesare a fi aprofundate în cadrul unor proiecte și studii de specialitate.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului Plan urbanistic zonal sunt specificate în „**Regulamentul aferent P.U.Z.**”, care se vor utiliza în corelare cu prevederile cuprinse în partea scrisă și desenată din prezenta documentație urbanistică.

Întocmit:  
t.arh.Zágoni Aladár

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Comuna GHELINȚA



## BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA TEREN P.U.Z. = 87.000 mp.  
 SUPRAFAȚA TEREN EFECTIV STUDIAT = 82.000 mp.  
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ - S.C. = 4.950 mp.  
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ - S.D. = 12.275 mp.  
 SUPRAFAȚA DRUMURI, PARCAJE, TROTUARE = 10.240 mp.  
 SUPRAFAȚA ZONEI VERZI, CURȚI, PLATFORME = 66.810 mp.

C.U.T.(GLOBAL P.U.Z.) =  $\frac{S.C.}{S.T.PUZ.} = \frac{4.950}{82.000} = 0.060\%$

P.O.T.(GLOBAL P.U.Z.) =  $\frac{S.D.}{S.T.PUZ.} = \frac{12.275}{82.000} = 0.149$

P A D U R E

P A D U R E

## LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI P.U.Z.
- LIMITA ZONEI EFECTIV STUDIATE
- LIMITA PROPRIETĂȚII
- LIMITA ZONELOR FUNCȚIONALE
- ZL ZONĂ FUNCȚIONALĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR
- ZC ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU COMERȚ
- ZAS ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CAZARE, AGREMENT ȘI SPORT
- ZCR ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI RUTIERE
- ZAP ZONĂ FUNCȚIONALĂ - APE CURGĂTOARE, PĂDURI
- ZP ZONĂ PROTEJATĂ - MONUMENT
- ZZ ZONĂ ZOOTEHNICĂ
- ZIC ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE
- REGIM DE ÎNĂLȚIME
- 30°-60° PANTA ACOPERIȘULUI
- POT PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
- CUT COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI
- DRUM EXISTENT DE EXPLOATARE PROPUS SPRE MODERNIZARE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII PROPUSE

- 1 - 16. CASE DE WEEK - END
- 17. COMPLEX COMERCIAL
- 18. LOCUINȚĂ DE SERVICIU
- 19 - 25. CASE DE WEEK - END
- 26. CLĂDIRI ADMINISTRATIVE STRAND
- 27. BAZIN DE ÎNOT
- 28. JOURI MECANICE
- 29. TEREN DE JOC
- 30. TEREN TENIS
- 31. TEREN BASCHET
- 32. GRAJD PORCINE
- 33. LOCUINȚĂ DE SERVICIU
- 34. RESTAURANT
- 35 - 48. CASE DE WEEK - END

S.C. SICAM S.R.L. Sf.Gheorghe Telefon: 067-312602		Denumirea: PLAN URBANISTIC ZONAL		Pr. nr. 113/2001
Localitatea: com. GHELINȚA		Beneficiar: CONS. LOC. PRIMARIA.com		Faza P.U.Z.
Sef proiect Larh. Zagoni A.	Seara 1.1000	Titlul planșei: GHELINȚA		Nr. planșă A-03
Proiectat Larh. Zagoni A.	Data NOI. 2001	ZONIFICARE TERITORIALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO EDILITARA		
Desenat teh. Gerofly D.				
Verificat				