



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII

BENEFICIAR: SZOCS AUTO PREST S.R.L.

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1529/2019

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ DE SERVICII
Amplasament	Com. Sânmartin, nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	SZOCS AUTO PREST S.R.L.
Beneficiar	SZOCS AUTO PREST S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1529/2018
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN

Miercurea Ciuc,
13.01. 2020



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

S.C. ARHITECTURA S.R.L.

arh. ALBERT MARTIN

PROIECTANȚI P.U.Z.

ȘEF DE PROIECT	dipl. arh. ALBERT MARTIN
ARHITECTURĂ	dipl. arh. ALBERT MARTIN
	dipl. arh. ALBERT MARIANA
	dipl. arh. BÍRÓ JÓZSEF
	dipl. arh. LÁSZLÓ BEÁTA

Miercurea Ciuc,
13.01.2020

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanti
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Carte funciară
- Memoriu general
- Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:10000	A-01
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:1000	A-02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:1000	A-03
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:1000	A-04

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ DE SERVICII
Amplasament	Com. Sânmartin, nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	SZOCS AUTO PREST S.R.L.
Beneficiar	SZOCS AUTO PREST S.R.L.
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	Ianuarie 2020

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Sânmartin conform extrasul de carte funciară nr. 50923 și a adeverințelor nr. 1866/2019, 4127/2019, terenul are o suprafață totală de **13022 mp** și folosința actuală este arabil.

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic, aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. cad./ Nr. parcela.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
7/75/51	2200.00 mp	arabil	extravilan	Rafain Ileana-Irina, Tamas Adam
7/75/52	2000.00 mp	arabil	extravilan	Pongrác Dávid
7/75/53	1800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ghizela
50923	6900.00 mp	arabil	extravilan	Szócs Tibor, Szócs Aranka
	122.00 mp		extravilan	Comuna Sânmartin
TOTAL	13022.00 mp			

Documentația a fost inițiată de SZOCS AUTO PREST S.R.L. ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 19 din data de 04.06.2019 eliberat de Primăria Comunei Sânmartin, P.U.G. aprobat cu H.C.L. 18 nr. din 2003 și Avizul de oportunitate nr. 1/07.01.2020.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- introducerea în intravilan a unei suprafețe de 13022 mp;
- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- asigurarea de accese carosabile;

- unificarea și ulterior dezmembrarea terenului;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea construcției noi cu cadrul natural existent
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este introducerea terenului studiat în intravilanul comunei, reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și stabilirea funcțiunii de servicii și comerț.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPIIM – la scara 1:500
- Studiul geotehnic
- S.F. pentru drum național elaborat de I.P.T.A.N.A. București în 2009
- P.U.G. Comuna Sânmartin aprobat cu H.C.L. nr. 18 din 2003
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Suprafața studiată are o suprafață de **13022 mp**, teren aflat în extravilanul comunei Sânmartin. Conform extrasului de carte funciară nr. 50923 și a adeverințelor cu nr. 1866/2019, 4127/2019 eliberate de comuna Sânmartin, terenul este liber de construcții.

Terenul studiat este delimitat de:

- nord: terenuri libere agricole în extravilanul comunei;
- sud-est: drum de câmp și limita intravilanul a comunei;
- sud-vest: drum E578.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBAT

Zona studiată se află în extravilanul comunei Sânmartin, adiacent limitei intravilanului comunei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în extravilanul comunei Sânmartin, în partea nord-vestică a localității. Terenul este accesibil din drumul de câmp existent care are legătură cu E578.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Categoria geotehnică și riscul geotehnic:

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP074/2014: “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”. Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Încadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare.

Această încadrare poate fi ulterior schimbată în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție.

Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora. Punctajul acordat în această fază de proiectare este următorul:

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	Zona E	2
Riscul geotehnic	Redus	9
Categorია geotehnică 1		7

Stratificația:

Pe perimetru s-au executat două foraje geotehnice. Se observă o limită clară între stratele coezive de la suprafață și cele necoezive (aluvionare) din bază. Litologia și stratificația terenului cercetat este următorul:

Forajul F1:

- 0,00-1,40 - Nisip argilos cafeniu
- 1,40-2,60 - Argilă nisipoasă brună
- 2,60-2,90 - Nisip argilos cafeniu cu rar pietriș
- 2,90-3,50 - Pietriș

Forajul F2:

- 0,00-1,20 - Nisip argilos cafeniu
- 1,20-1,90 - Argilă nisipoasă brună
- 1,90-3,00 - Nisip cu pietriș

Condiții seismice:

Conform reglementărilor tehnice « Cod de proiectare seismică – partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri » P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, are valoarea $a_g = 0,20g$.

Perioada de control (colț) T_c al spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării terenului se calculează ca fiind: $avg = 0,7 ag$.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea $T_c = 0,7 s$.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologia zonei:

Zona studiată se situează în partea centrală a Depresiunii Intramontane a Ciucului de Jos, încadrată de munții Harghita la vest și munții Ciucului la est, unități morfologice ale Carpaților Orientali, precum și în versantul stâng al vastei câmpii aluvionare al văii Oltului și al afluentului său pâraul Fișag.

Geologia:

Stratele de Sânmartin–Bodoc, aparținând Barremian–Albianului din Cretacicul inferior, reprezintă seria flișului de Bodoc (zona internă a flișului Carpaților Orientali). Aceste formațiuni sunt alcătuite din gresii și marne, argile cu blocuri, conglomerate.

Aceste formațiuni sunt într-o dispoziție spațială consecventă datorită unei structuri anticlinale, reprezentând flancul vestic al acestuia. Formațiunile de suprafață, sunt în exclusivitate depozite deluvial proluviale, ca rezultat al sedimentării materialului dezagregat dealungul profilului de echilibru al văii Oltului și al afluenților săi.

Hidrogeologia:

Apa subterană este prezentă în întreaga suprafață, având nivelul hidrostatic (NH) sub adâncimea cercetată. Pârâul Fișag, situat la S de amplasament drenează apele meteorice de pe întreg perimetrul. NH este cu nivel liber, având surse de alimentare mai ales de la suprafață. Apa freatică este angrenată în drenajul natural general, radial-axial, exercitat de pârâu, afluent stânga al râului Olt, asupra întregului versant.

Clima:

În această zonă se individualizează climatul depresiunilor intramontane de tip Carpat – Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

- Temperatura medie anuală a aerului este între 4° și 6° c.
- Temperatura medie în luna iulie este de 12° – 14° c.
- Temperatura medie în luna ianuarie este între –6° și –8°c

Vântul este în strânsă legătură cu circulația generală a atmosferei și cu condițiile locale ale reliefului. Frecvența este de 0 – 10 % iar viteza medie anuală de 4 m/s.

Durata intervalului de calm sporește în perioada de iarnă, mai ales când se produce fenomenul de inversiune termică.

- Înghețul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile ;
- Nebulozitatea medie multianuală se caracterizează prin valori foarte crescute.

Conform normativului CR 1-1-3-2005, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de 2,0 KN/m² . Această valoare corespunde unui interval mediu de recurență IMR = 50 ani, sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilități de nedepășire într-un an de 98%).

Vântul este în strânsă legătură cu circulația generală a atmosferei și cu condițiile locale ale reliefului. Calmul predomină pe o bună parte din timpul anului (51%), iar viteza medie anuală a vânturilor este de 3,2 m/s . Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având IMR =50 ani, este de 0,6 Kpa.

Conform STAS 6054-85, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată, este de 1,00-1,10 m.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în extravilanul comunei Sânmartin. Amplasamentul studiat este accesibil din drumul de câmp, care face legătură cu E578.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Sânmartin, în vecinătatea unui drum de câmp, care face legătură cu E578.

Conform extrasului de carte funciară nr. 50923, și a adeverințelor nr. 1866/2019, 4127/2019 terenul are o suprafață de **13022** mp și folosința actuală este arabil.

Principalele disfuncțiuni:

- terenul este nereglementat urbanistic, terenul se află în extravilanul comunei Sânmartin;
- acces neamenajat;
- regulament local de urbanism.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	13022.00 mp	100.00 %
Clădiri	0.00 mp	0.00 %
Drum/Trotuar	0.00 mp	0.00 %
Spații verzi	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	13022.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

2.7. ECHIPARE EDILITARE

Construcțiile existente adiacente zonei studiate sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, acestea sunt: alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale. Canalizarea menajeră este în curs de execuție. Pe terenul studiat nu există utilități.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: amplasamentul studiat este liber de sarcini. Prin prezenta documentație parcela va fi amenajată, datorită amenajării cu arbori, arbuști și flori va avea un aspect mult mai plăcut, prezentând o imagine ordonată;
- existența riscurilor naturale și antropice: în zona studiată apa subterană este prezentă în întreaga suprafață, având nivelul hidrostatic sub adâncimea cercetată;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme, care să efecteze mediul înconjurător.

2.9. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietarul dorește valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza plan urbanistic zonal și avizul de oportunitate nr. 1 din 07.01.2020 emis de Consiliul Județean Harghita.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Pe tot perimetrul terenul de fundare prezintă indici calitativ-geotehnici și caracteristici fizico-mecanice, având valori normale pentru tipurile de roci componente, reprezentative.

Valoarea presiunii convenționale de calcul pentru stratul de fundare la adâncimea minimă $D_f = 1,30$ m $P_{conv} = 250-260$ KPa respectând condiția: $P_{ef} \leq P_{conv}$ în care P_{ef} este presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul.

În săpătură deschisă cu adâncimi peste 2,00 m, menținută timp mai îndelungat, materialul interstițial din terenul necoeziv de la partea superioară devine sensibil la variația factorilor de umiditate și fenomene gelive, putându-se surpa.

Pentru realizarea căilor de acces și platforme se va executa o umplutură de balast care se va compacta progresiv în cel puțin două straturi cu un cilindru compactor de minim 12 to, până când la trecerea unui vehicol de 40 to, gradul de văluire a urmelor lăsate nu depășește $\pm 1,0 - 2,0$ cm.

În acest caz poate fi realizat un sistem rutier elastic pentru căile de acces și un sistem rigid pentru platforme. Pentru verificarea gradului de compactare se pot efectua măsurători Proctor.

Nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apei asupra betoanelor sau metalelor.

Orice lucrare de sistematizare verticală va asigura protecția împotriva contaminării solului și al acviferului.

Înainte de proiectarea construcțiilor pe amplasamentul din P.U.Z., se vor executa studii geotehnice, separat pentru fiecare locație, pentru verificarea în detaliu a condițiilor geotehnice de fundare.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește perimetrul studiat, se va face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

1. cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;

2. inundații: aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații între 150-200 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații, datorate revărsării unui curs de apă.

3. alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor - scăzut, cu probabilitate de alunecare "foarte redusă".

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

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului PUZ, zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor clădiri cu funcțiunea de servicii și amenajarea unor zone verzi.

3.3. VALOROFOCAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în circuitul agricol având folosința de arabil în extravilan. Terenul este relativ plan. O suprafață de 3795 mp se va scoate din circuitul agricol.

Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la amenajarea parcărilor în vederea funcțiunii propuse, orientarea construcției față de punctele cardinale.

Regimul de înălțime al construcției este limitat la maxim P+1E, terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1. Denumirea obiectivului

În zona studiată se va construi o clădire cu funcțiunea de servicii și comerț. Beneficiarul lucrării este Szocs Auto Prest S.R.L.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii zonei, stabilirea funcțiunii și indicilor urbanistici pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este introducerea în intravilan a unei suprafețe de 13022 mp, unificarea terenurilor și ulterior dezmembrarea în două parcele în vederea rezervării terenului pentru extinderea drumul existent.

Funcțiunea terenului studiat va fi:

1. căi de comunicații rutiere în intravilan
2. zonă de servicii și comerț în intravilan.

Suprafața terenului studiat este 13022 mp.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	13022.00 mp	100.00 %
Clădiri	0.00 mp	0.00 %
Drum/Trotuar	0.00 mp	0.00 %
Spații verzi	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	13022.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S_{teren} x100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	13022.00 mp	100.00 %
Zonă de servicii și comerț	12650.00 mp	97.14 %
Teren pentru modernizarea drumului existent	372.00 mp	2.86 %
P.O.T. MAX ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S_{teren})		0.60

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Sânmartin, înconjurată de terenuri agricole și drum E578.

3.5.1. Alimentare cu apă

Pentru construcția propusă, alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea la conducta existentă.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirea propusă, vor fi colectate într-un separator subteran de uleiuri minerale și nisip, după care vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil, până la racordarea la rețeaua de canalizarea localității aflată în curs de execuție.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va racorda curent trifazat de la rețeaua existentă.

3.5.4. Alimentarea cu căldură

Încălzirea construcției se va realiza local din centrală proprie.

3.5.5. Canalizarea pluvială

Terenul fiind cu o pantă ușoară către drumul european, apele pluviale vor fi colectate natural și dirijate către rigolele de apă pluvială existente adiacent drumului european cu deversare în pâraul Fișag.

3.5.6. Gospodărie comună

Gunoii menajeri vor fi transportați pe baza de contract cu o firmă specializată.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi colectate într-un separator subteran de uleiuri minerale și nisip, după care vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluanți, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și

modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calității solului va consta din urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate. Se vor amenaja în incintă spațiile verzi și se vor planta arbori și arbuști.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirea propusă va fi racordată la rețelele edilitare publice existente din zonă, de alimentare cu apă potabilă, racordare la canalizare menajeră și la rețeaua de energie electrică.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 13022 mp, aflat în proprietatea persoanelor fizice și juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. cad./ Nr. parcela.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
7/75/51	2200.00 mp	arabil	extravilan	Rafain Ileana-Irina, Tamas Adam
7/75/52	2000.00 mp	arabil	extravilan	Pongrác Dávid
7/75/53	1800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ghizela
50923	6900.00 mp	arabil	extravilan	Szócs Tibor, Szócs Aranka
	122.00 mp		extravilan	Comuna Sânmartin
TOTAL	13022.00 mp			

3.7.3. Circulația terenurilor

Prin lărgirea drumului de câmp pe lățimea terenului studiat, se va preda în domeniul public o suprafață de 372 mp de teren.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Terenul studiat are o suprafață de 13022 mp și este proprietatea privată al unor persoane fizice și juridice.

Amplasamentul se află în extravilanul comunei Sânmartin, având posibilitate de acces auto, cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare publice și crearea unei incinte armonios amenajată.

Accesul se va realiza prin amenajarea unui drum existent de câmp cu acces din drumul european. Drumul va fi amenajat având o lățime carosabilă de 6.00m cu acostament pe ambele părți cu lățime de 0.50m. Drumul va fi macadam, cu obligativitatea de asfaltare până la accesul în incintă.

Beneficiarul lucrării dorește amplasarea unei hale metalice cu funcțiunea de servicii și comerț. Construcția va avea un regim de înălțime maximă parter+etaj.

În vederea autorizării construcțiilor este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în faza de Plan Urbanistic Zonal – în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților. Nu este necesară elaborarea de alte documentații de urbanism (P.U.D.).

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se va emite: Certificatul de urbanism (C.U.) și Autorizația de Construire (A.C.), pentru construcția propusă.

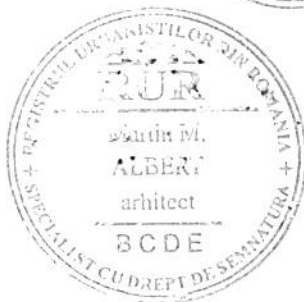
Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert Martin



Întocmit
arh. László Beáta



REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z. ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/1.04.2000.
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Rolul regulamentului local de urbanism:

- Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
- Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenuri cu o suprafață totală de 13022 mp, având nr. cadastral 50923, înscris în C.F. nr. 50923 comuna Sânmartin, tarla 3 parcela nr. 7/75/52, 7/75/53, tarla 51 parcela nr. 7/75/51 (adeverința nr. 1866/09.05.2019), situate în extravilanul comunei Sânmartin, în partea nord-vestică al comunei, adiacent limitei de intravilan și aflat în proprietatea persoanelor fizice și juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. cad./ Nr. parcela.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
7/75/51	2200.00 mp	arabil	extravilan	Rafain Ileana-Irina, Tamas Adam
7/75/52	2000.00 mp	arabil	extravilan	Pongrác Dávid
7/75/53	1800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ghizela
50923	6900.00 mp	arabil	extravilan	Szőcs Tibor, Szőcs Aranka
	122.00 mp		extravilan	Comuna Sânmartin
TOTAL	13022.00 mp			

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al Comunei Sânmartin.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. este prezentată în planșa A-03 – *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Sânmartin. La nivelul terenului studiat în suprafață de 13022.00 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de servicii și comerț cu înălțime maximă de 12.00 m.

2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, anexe;
- Căi de comunicații rutieră și amenajări aferente;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Utilizări admise

- comerț;
- depozitare mic-gros;
- activități manufacturiere nepoluante;
- stații de întreținere auto;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de circulație.

Utilizări interzise

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- platformele de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitele și spațiile pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- spălătoriile chimice;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor.

III. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face cu realizarea racordului la rețeaua de energie electrică, racordarea la rețeaua de apă și canalizare locală până la racordarea la rețeaua de canalizarea localității.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de execuție aprobate și expropriate conform legii.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Amplasarea față de drumurile publice

Clădirea se va amplasa retras de 22.00m, față de axul drumului european E578 și de 8.50 m de la axul drumului de câmp, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 12.82m spre drum european, respectiv 5 m față de aliniamentul spre drum de câmp, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*.

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile vor fi amplasate în limita zonei de constructibilitate, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*.

Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatoriu respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99, printre prevederile relevante fiind:

- Amplasarea construcțiilor – construcțiile se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată, respectându-se distanțele minime de siguranță la foc.
- Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri necesare funcțional, sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Conform planșei A-05 – *Circulația terenurilor*, urmează a fi prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectului final al drumului de acces, adiacent zonei studiate.

Nr. cad./ nr. parcela	Suprafata de teren	Suprafata care va intra în domeniul public	Suprafata teren (in domeniul public/privat)
7/75/51	2200.00 mp	-	2200.00 mp
7/75/52	2000.00 mp	-	2000.00 mp
7/75/53	1800.00 mp	-	1800.00 mp
50823	6900.00 mp	250.00	6650.00 mp
Nagymezo	122.00 mp	-	122.00 mp
	13022.00 mp	250.00 mp	12772.00 mp

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei nr. 4 din Regulamentul general de urbanism – R.G.U.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul carosabil în incintă se va asigura de pe drumul de câmp, în partea sud-estică a zonei studiate. Drumul va fi amenajat având o lățime carosabilă de 6.00m cu acostament pe ambele părți cu lățime de 0.50m. Drumul va fi macadam, cu obligativitatea de asfaltare până la accesul în incintă.

5. Reguli cu privire la echipări edilitare

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
 - beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale existente.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirea propusă, vor fi colectate într-un separator subteran de uleiuri minerale și nisip, după care vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil, până la racordarea la rețeaua de canalizarea localității aflată în curs de execuție.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețeaua existentă în zona studiată. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Terenului studiat va fi unificat și ulterior reparcelat în două parcele în vederea rezervării terenului pentru drumul de câmp.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă este parter+etaj cu înălțimea maximă admisă 12 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional de corpuri care să țină seama de particularitățile sitului, să se integreze armonios în zonă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele clădirii vor fi tratate unitar având în vedere faptul amplasamentul este vizibil din mai multe direcții.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times 100$ iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- **P.O.T._{max} = 30%**
- **C.U.T._{max} = 0.60**

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Conform H.G. 525/996 anexa nr. 5 – Construcții comerciale, 5.3.1. - s-a prevăzut un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 70% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Împrejurimi

Se recomandă împrejmuirea incintei cu un gard transparent dublat cu gard viu întreținut la înălțimea gardului propus.

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,00 m. Împrejmuirea va fi transparentă spre strada vecinități. Înălțimea maximă a soclului împrejuriri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejuririle de pe cele două laturi se propun fără soclu.

8. Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	13022.00 mp	100.00 %
Zonă de servicii și comerț	12650.00 mp	97.14 %
Teren pentru modernizarea drumului existent	372.00 mp	2.86 %
P.O.T. MAX ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S_{teren})		0.60

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de servicii și comerț.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

Data:
13.01.2020



**PRIMĂRIA COMUNEI SÂNMARTIN
CSÍKSZENTMÁRTON KÖZSÉG POLGÁRMESTERHIVATALA**

1763/04.06.2019.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 19 din 04.06.2019.

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONĂ DE SERVICII**

Ca urmare a Cererii adresate de^{*1)} SZÖCS AUTO PREST S.R.L, cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul HARGHITA, municipiul/orașul/ comuna SÂNMARTIN, satul SÂNMARTIN, sectorul __, cod poștal 537280, str. _____ nr. 187 A, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax 0788200321, e-mail _____, înregistrată la nr. 1763 din 14.05.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul HARGHITA, municipiul/orașul/comuna SÂNMARTIN, satul SÂNMARTIN, sectorul __, cod poștal 537280, str. _____ nr. FN , bl. __, sc. __, et. __, ap. __, sau identificat prin^{*3)} ;

-Plan de încadrare în zona , Scara 1:5000

-Plan de situație , Scara 1:1000

-Extras de carte funciară, nr. 50923

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 20/2002, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sânmartin nr. 18/26.05.2003,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul aferent obiectivului , conform PUG aprobat și avizat se află în extravilanul comunei Sânmartin.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren arabil .

Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zonă în cauză.

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNMARTIN
CSÍKSZENTMÁRTON KÖZSÉG POLGÁRMESTERI
HIVATALA

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă ☐ aviz transgaz Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telefonizare

☒ Aviz ELECTRICA S.A. ☐ salubritate ☐ _____

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐ _____

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

Alte avize/acorduri:

- Aviz DIRECȚIA REGIONALĂ de DRUMURI și PODURI BRAȘOV

- Avizul MINISTERUL CULTURII și IDENTITĂȚII NAȚIONALE

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: - Avizul prealabil al MINISTERUL AGRICULTURII și DEZVOLTĂRII RURALE

- Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Harghita

După aprobarea PUZ se va solicita un nou Certificat de urbanism emis în baza PUZ nou aprobat

☒ Declarația pe propria răspundere din care să rezulte că imobilul –teren și/sau construcții nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanței judecătorești

d.4) studii de specialitate:

☐ _____ ☐ _____

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR
GERGELY ANDRÁS



SECRETAR
GERGELY ANNA

ARHITECT
BÁLINT CSABA

Achitat taxa de: 67,11 Ron, conform chitanței nr. 1278 din 14.05.2019. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.06.2019.

537280, Sânmartin nr. 40, județul Harghita, România, 537280, Csíkszentmárton 40 szám,
Hargita megye, România, Tel/fax:00-40-266332242/00-40-266-332122, e-mail:
office@csikszentmarton.ro, www.csikszentmarton.ro



Consiliul Județean Harghita

RO-530140 Miercure-Ciuc, P-ța Libertății Nr. 5

Tel.: +4-0266-207700, Fax: +4-0266-207703, info@judetulharghita.ro, www.judetulharghita.ro

ROMÂNIA

JUDEȚUL HARGHITA

Consiliul Județean Harghita

Arhitect șef

Nr. ad. 27695/01.2020

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean

Borboly Csaba



Ca urmare a cererii adresate de **SZOCs AUTO PREST SRL**, cu sediul în județul Harghita, comuna **Sânmartin**, sat **Sânmartin**, nr. 187, înregistrată la nr. 27695 din 26.11.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 07.01.2020

Pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE SERVICII

generat de imobilul situat în intravilanul satului Sânmartin, comuna Sânmartin, cod poștal 537280, nr. F.N., identificat prin C.F. nr. 50923, Adeverința Primăriei Comunei Sânmartin nr. 1866/09.05.2019 și 4127/18.11.2019

Plan de încadrare în zonă scara 1:2000

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Amplasamentul este situat în extravilanul satului Sânmartin în partea nord-vestică a localității, cu acces din drum european E578.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Folosința actuală a terenului: arabil

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- Regimul de utilizare a terenului



Suprafața terenului este de **13.022,00 mp** din care **12.900,00 mp** în proprietate privată iar 122 mp în proprietatea Primăriei Comunei Sânmartin.

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

Procent de ocupare a terenului (POT) = maxim **30,00 %**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = maxim **0,60**

- Construcțiile vor fi retrase – conform planșa A- 03 Reglementări urbanistice propuse

- Regim de înălțime a clădirilor:

Construcțiile noi definitive vor avea un regim de înălțime maxim **P+1**

cu înălțimea maximă admisă de **12,00 m**.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale.

- Clădirile vor fi vopsite în culori pastelate.

- Clădirile vor avea o arhitectură specifică zonei.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele editilitare publice:

Apă potabilă – extinderea rețelei existente

Canalizare menajeră – extinderea rețelei existente

Curent electric – extinderea rețelei existente

Telecomunicații – nu este cazul

Alimentarea cu căldură – centrale proprii

Canalizare pluvială – apele pluviale vor fi canalizată natural

Gospodărire comună – resturile menajere rezultate vor fi colectate în containere speciale care vor fi transportate prin grija firmei de specialitate pe bază de contract.

- Utilitățile necesare se realizează concomitent cu obiectivul de investiții în conformitate cu prevederile Art. 32, Alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

5. Capacitățile de transport admise:

Trafic mediu

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru **P.U.Z.**



Aviz alimentare apă și canalizare – **Aviz HARVIZ S.A.**

Aviz pentru alimentare cu energie electrică – **S.C. ELECTRICA S.A.**

Aviz **DRDP Brașov**

Aviz **Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale**

Aviz **Ministerul Culturii**

Aviz **ANIF**

Aviz administratorul **Drum de exploatare**

Studiu topografic

Studiu geotehnic verificat Af

Actul administrativ al **Agenciei pentru Protecția Mediului Harghita**

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Afișarea Planului urbanistic zonal la sediul autorității locale

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 19 din 04.06.2019 emis de Primăria Comunei Lelicieni.

Achitat taxa de-..... lei, conform Chitanței nr.-..... din-.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect șef

Fülöp Otilia



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Ciuc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50923 Sânmartin

Nr. cerere	13277
Ziua	15
Luna	04
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50923	6.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10317 / 22/03/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 201, din 21/03/2019 emis de B.N.P. Jakab Aranka;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SZÖCS TIBOR, si sotia 2) SZÖCS ARANKA OBSERVATII: sub regimul comunitatii legale	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13277 / 15/04/2019		
Act Notarial nr. Contract de constituire a dreptului de superfcie nr. 504, din 12/04/2019 emis de B.N.P. Szabo Noemi;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe durata de 50 ani, începând cu data de 12.04.2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SZOCS AUTO PREST SRL, CIF:17342830, cu sediul în Sânmartin	A1

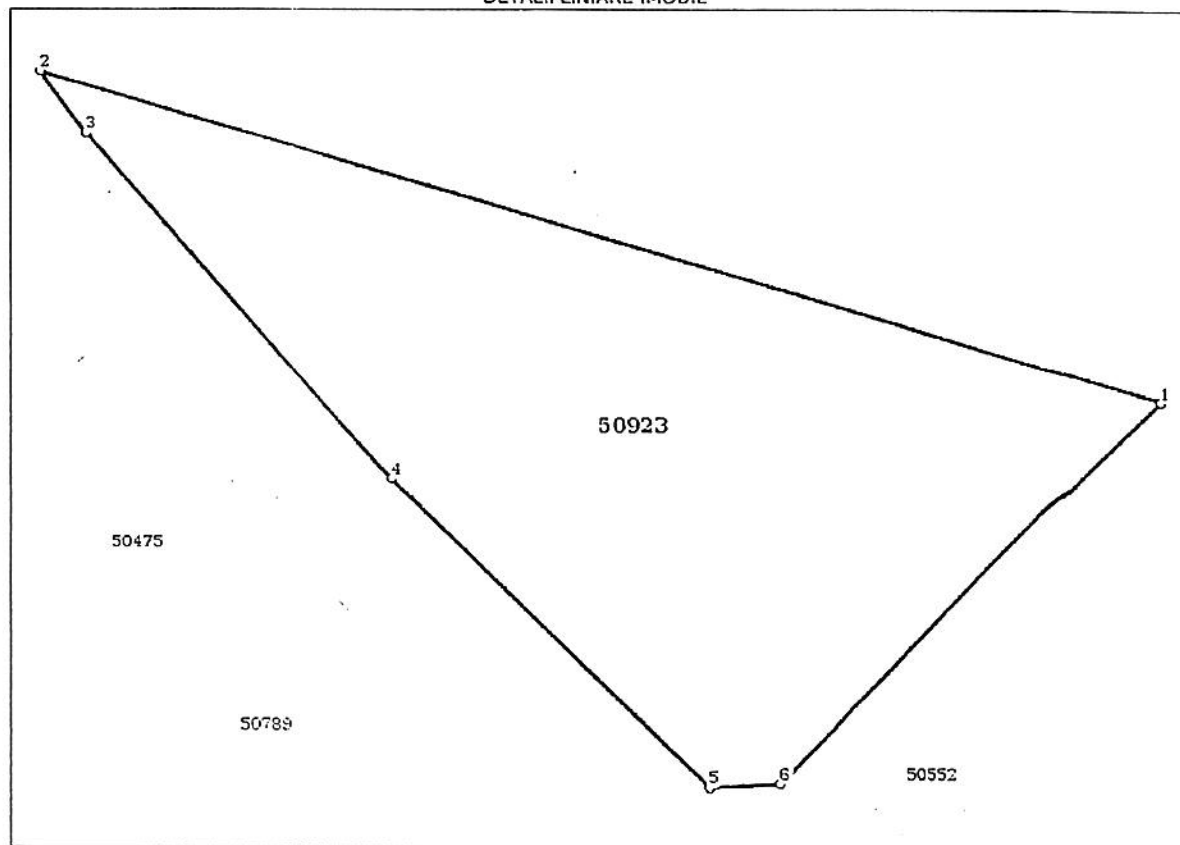
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50923	6.900	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.900	2	7/75/54	-	Conform planului de parcelare

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	171.432
2	3	11.568
3	4	68.493
4	5	65.579
5	6	10.458
6	1	79.48



Carte Funciară Nr. 50923 Comuna/Oraș/Municipiu : Sânmartin

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța externă nr.412593/12-04-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
18-04-2019

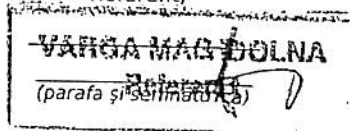
Data eliberării,
/ /

24 APR. 2018

Asistent Registrator,
PIROSKA SZENTES



Referent,



**PRIMĂRIA COMUNEI SÂNMARTIN
CSÍKSZENTMÁRTON KÖZSÉG POLGÁRMESTERI
HIVATALA**

Nr. 1866/09.05.2019.

ADEVERINȚĂ

La cererea numitului Szőcs Tibor, domiciliat în localitatea Sânmartin, sat. Sânmartin, nr. 187 A, primarul comunei Sânmartin, județul Harghita, prin prezenta adeverește că figurează în evidența Comunei Sânmartin următoarele terenuri arabile:

1. Titlu de Proprietate, nr. 89788 – Pongrácz Dávid cu teren arabil extravilan - 0,20 ha, Tarla 3, parcela 7/75/52
2. Titlu de Proprietate, nr. 89774 – Szabo Ghizela cu teren arabil extravilan - 0,18 ha, Tarla 3, parcela 7/75/53
3. Titlu de Proprietate, nr. 91010 – Rafain Ileana-Irina, Tamas Adam cu teren arabil extravilan- 0,22 ha, Tarla 51, parcela 7/75/51

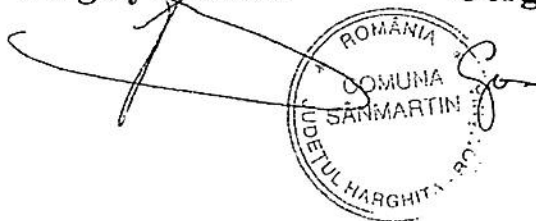
Eliberăm prezenta adeverință spre a - i servi la elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Sânmartin, la data de 09.05.2019.

**Primar,
Gergely András**

**Secretar,
Gergely Anna**

**Întocmit,
Bálint Csaba**



PRIMĂRIA COMUNEI SÂNMARTIN
CSÍKSZENTMÁRTON KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATA LA

4127/2019

ADEVERINȚĂ

Având în vedere solicitarea S.C. Szöcs Autoprest SRL cu sediul în Sânmartin, jud. Harghita, prin prezenta adeverim că suprafața de 122 mp. teren extravilan din parcela Nagymező, conform planului de situație anexată este proprietatea Comunei Sânmartin.

Eliberăm prezenta spre a-i servi la întocmirea Planului urbanistic zonal.

Sânmartin la 18.11.2019


Gergely Andras
primar



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL HARGHITA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: SZOCS AUTO PREST SRL

Sediu social: Sat Sânmartin, Comuna Sânmartin, Nr. 187A, Județ Harghita

Activitatea principală: 4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor

Cod Unic de înregistrare: 17342830

din data de:

11.03.2005

Nr. de ordine în registrul comerțului: 129/277/10.03.2005

Data eliberării:

21 IUN. 2012

DIRECTOR,

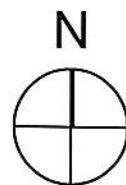
Vasile VITEAN



Seria B Nr. 2600208

Amplasament:

Judetul Harghita, Comuna Sanmartin, nr. fn.
extravilan



Atestat R.U.R.		nume	semnatura		
B, C, D, E		arh. ALBERT MARTIN			
S.C. ARHITECTURA SRL Miercurea Ciuc, Str. Zold Peter nr. 19, tel: 0744593694				Beneficiar: SZOCS AUTO PREST S.R.L.	
specificatie	nume	semnatura	Titlu proiect:	Proiect nr.	
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DE SERVICII	1529/2019	
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN		Amplasament:	Faza:	
	arh. LASZLO BEATA		comuna SANMARTIN, jud. HARGHITA	P.U.Z.	
Proiect CAD:	arh. LASZLO BEATA		Titlu plansa:	Plansa:	
			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A-01	