

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA**  
**TEL/FAX: 0267.315.371, e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 530 / 2015**

**« ZONA INDUSTRIALA  
BON SWEET BON »**  
**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, JUDETUL  
COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
( P.U.Z. + R.L.U )**

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

**PROIECT NR. 530 / 2015**

**DENUMIREA LUCRARIII : ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON**

**LOCALITATEA : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR : S.C. BON SWEET BON S.R.L.**

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

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....**

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului

- **3.8. obiective de utilitate publica**

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

**5. ANEXE**

**VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**1. DISPOZITII GENERALE**

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

**2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

**3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

**4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**5. ZONE FUNCTIONALE**

**B – PIESE DESENATE**

- A – 01    PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02    ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/500**
- A – 03    REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
- A – 04    PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
- A – 05    REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**
- A – 06    ZONE FUNCTIONALE scara 1/500**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA INDUSTRIALA**

**BON SWEET BON**

**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA INDUSTRIALA
- localitatea : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul Covasna
- beneficiar : S.C. BON SWEET BON S.R.L., SFANTU GHEORGHE

#### **1.2. Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reamenajarea unei zone industriale existente in municipiul Sfantu Gheorghe, in intravilanul orasului, pe un teren aflat in proprietatea S,.C. Bon Sweet Bon S.R.L. Sfantu. Terenul de amplasament studiat se afla in zona industriala est a orasului, In momentul de fata incinta care face obiectul prezentului proiect este o

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

incinta interioara, bordata spre nord, spre sud si spre vest de alte proprietati private ( PaS.C. Carpath Graf S.R.L., Cooperativa mestesugareasca Lemn- Metal, S.C. Lucifer S.R.L.), spre est are front catre un drum de incinta derivate din strada Constructorilor, derivate la randul eu din strada Paius David, spre est. Zona este accesibila auto si pietonal, in momentul de fat ape terenul studiat functioneaza o fabrica de dulciuri a S.C. Bon Sweet Bon S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal se elaboreaza si se propune spre avizare si aprobare pentru modificarea P.O.T. si C.U.T. existente, in vederea realizarii unei extinderi a cladirii existente pe amplasament.

Pe amplasament exista de fapt doua constructii, una principala cu functiune industriala si o centrala termica proprie.

Autoritatile administratiei publice locale ale orasului precum si ale judetului deopotriva, depun un efort sustinut pentru dezvoltarea orasului si a judetului, sprijinind initiativele investitionale si orientand dezvoltarea intregii comunitati catre sectoare viabile ale economiei, in conditiile in care economia orasului nu prezinta o dezvoltare spectaculoasa in ultimii ani din cauza crizei economice generale si a efectelor in timp ale acesteia.

Planul Urbanistic Zonal isi propune reglementarea unei suprafete de 849 mp, in vederea reamenajarii incintei de productie a societatii comerciale proprietare prin extinderea unitatii de productie cu un volum etaj, cu parter liber.

**Solicitari ale temei program :**

Tema program defnita de titularul de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se va propune extinderea constructiei principale existente cu un nivel de etaj ( parter liber ), asigurarea catorva spatii de parcare, modificarea P.O.T. si C.U.T. astfel incat sa fie posibila realizarea extinderii preconizate. Toate utilitatile existente in momentul de fata se vor extinde in consecinta pentru a permite buna functionare a noii extinderi.

Accesul in incinta se va realiza de pe drumul de acces existent si in momentul de fata, derivat spre nord din Strada constructorilor.

Regimul maxim de inaltime existent este D + P + 1 si va ramane D + P ( partial ) + 1 nivele.

POT maxim solicitat = 75,00 %

CUT maxim solicitat = 1,60

Utilitatile necesare sant asigurat din retelele centralizate existente pe strada Constructorilor.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe aprobat prevede P.O.T. maxim 40,00 % si C.U.T. maxim 1,60. In acest context prezentul proiect propune modificarea indicatorilor urbanistici de la 42,16 % P.O.T. existent si 1,18 C.U.T. existent la 75,00 % P.O.T. maxim si 1,60 C.U.T. maxim.

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Cu siguranta, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata si durabila a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii si institutii publice, a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorgh sustine si sprijina constant dezvoltarea orasului, modernizarea acestuia in conditiile pastrarii si punerii in valoare a valentelor identitare, a acelor elemente spatiale si de detaliu care definesc orasul si il innobileaza.



### **Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna ( PATJ ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat
- Proiectul de actualizare a Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe
  
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu a judetului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in zona industriala est a municipiului Sfantu Gheorghe.

In imediata apropiere se afla numeroase alte obiective industriale. In aceste zone functioneaza unitati industriale, cu preponderenta de interes local.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul orasului, in zona industriala importanta a orasului.

In acest context, amenajarea si definirea acestui amplasament devin in acelasi timp necesare si importante.

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Aceasta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Sfantu Gheorghe se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, a locuirii si turismului, ca cel mai important pol. Acest pol defineste directii de dezvoltare, genereaza exemple si reprezinta permanente provocari atat pentru edili cat si pentru autoritati.

#### **Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

**2.2. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in zona industriala est a municipiului Sfantu Gheorghe.

Suprafata terenului reglementat este de 849 mp, teren aflat in proprietatea privata a unei persoane juridice.

**Conditii geotehnice :**

Prin grija titularului de proiect s-a realizat un studiu geotehnic pe amplasament.

SC GEODA SRL a redactat studiul geologo-tehnic conform normativului NP 074/2012, i

Eurocode 7, cu scopul de a clarifica conditiile geotehnice ale perimetrului, ale elementelor geologice, hidrogeologice, seismice i referitoare la antecedentele amplasamentului, în vederea descrierii proprietatilor esențiale ale terenului i pentru estimarea domeniului de siguranță al

valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică i în execuția construcțiilor.

Adresa amplasamentului: Sf. Gheorghe, Str. Constructorilor nr. 3, jud. Covasna;

Unitățile care au participat la efectuarea cercetării terenului de fundare:

Proiectantul de specialitate: S.C. GEODA S.R.L.- Sf. Gheorghe, Str. Presei nr. 4;  
Tel/fax: 0367 - 620 154; Mobil tel.: 0722 - 267 762.

În faza actuală au fost executate următoarele lucrări:

- ~ documentare i recunoașterea amplasamentului, asistență geologic ;
- ~ foraj geotehnic,  
(FG-1);
- ~ încercare in situ cu penetrometrul dinamic  
PDU (P-1);
- ~ interpretarea i sintetizarea informațiilor cu caracter geomorfologic, geologic,

hidrogeologic și geotehnic din perimetru.

Adresa amplasamentului: Sf. Gheorghe, teren intravilan, Str. Constructurilor nr. 3; teren

identificat prin CF 26102 Sf. Gheorghe, nr. Top 1613/c/2/1/2

Perimetrul se încadrează în Bazinul Sf. Gheorghe, în care reprezintă digita la Depresiunii râii Bârsei. Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta joasă, caracterizându-se cu văli care prezintă maluri puțin evidente și lunci cu caracter mlăștinos. Alitudinea în zonă se situează între 528 - 529 m.

În perimetrul Sf. Gheorghe, situat în depresiunea Bârsei, sunt prezente depozite de molas de vârstă pliocen-pleistocen, care stau peste depozite cretace și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

**Fundamentul:** este reprezentat prin depozitele cretace inferioare ale Stratelor de Sinaia, dezvoltate în fațadă de fliș (formațiuni larg dezvoltate la suprafață în zonele Munților Baraolt și Bodoc). Aceste formațiuni sunt alcătuite din depozite de gresii, microconglomerate, isturi argiloase și conglomerate de vârstă valanginian-hauteriviene și barremian-apăiene.

**Pliocenul:** Umplutura bazinului intramontan Sf. Gheorghe este formată din depozitele pliocen-pleistocene de tip molas, care stau discordant peste depozitele fundamentului cretacic.

În cadrul depozitelor pliocene se pot distinge următoarele nivele litostratigrafice: breșă bazală; orizontul inferior argilo-nisipos; orizontul mediu marno-argilos; orizontul superior argilo-nisipos. Atât determinările macropaleontologice cât și cele micropaleontologice efectuate pe asociațiile de ostracode demonstrează vârsta dacian-romaniană a acestor formațiuni.

**Pleistocenul:** Pleistocenul în zona Sf. Gheorghe este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

Pleistocenul inferior se dispune discordant peste depozitele pliocene și cretace, alcătuit dintr-o serie nisipoasă cu pietriuri și argile galești compacte cu elemente puțin rulate de gresii cretace, isturi cristaline precum și elemente

din sedimentarul mezozoic. Vârsta pleistocen inferioară este acordată numai pe considerente geologice regionale.

**Holocenul** este reprezentat de esurile aluviale ale văii Oltului, având caracter predominant nisipos, argilos și prafos. Acumulări caracteristice a zonelor mlăștinoase sunt de asemenea prezente în zonele de luncă ale văii Oltului.

**Tectonica:** Depozitele cretacee din munții Baraolt și Bodoc, precum și cele din fundamentul depresiunii, sunt cutate, faliate și încă lecate în timpul paroxismlor orogenice austrie și laramic.

Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solificate de tectonica rupturală, ca urmare sunt intens faliate. Aceste mișcări tectonice au afectat o mare parte și depozitele pleistocene antepasadene.

Forma iunilor Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale

În urma analizei datelor geologo - tehnice preliminare s-a realizat încadrarea preliminară a lucrării: categoria geotehnic 1, risc geotehnic redus.

### **Circulația**

#### **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul în incintă se va realiza de pe drumul de incintă existent în momentul de față care derivă spre nord din strada Constructorilor. Circulația în incintă va fi semicarosabilă.

Accesul va asigura gabaritele libere necesare pentru autoutilitare ( pompieri, altele ) precum și pentru autovehiculele de intervenție ( salvări, poliție, altele ).

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsoanele de drumuri publice ( strazi ) de pe care se poate accede la teren, se desfasoara fluent. Circulatia este relativ aglomerata in zona.

### **2.3. Ocuparea terenurilor :**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 849 mp, si reprezinta o incinta interioara ocupata partial de constructii functionale in momentul de fata. Strada Constructiilor se afla in stare buna de exploatare. In vecinatatile imediate, functioneaza cladiri si incinte industriale, la distanta spre sud sunt si incinte de locuit. Starea fondului construit este relativ buna. Cladirile existente pe amplasament se afla si ele in stare buna.

#### **Relationari intre functiuni .**

In momentul de fata, functiunea pe care o indeplineste incinta este cea industrială. In cladirea principala existenta pe amplasament functioneaza spatii ale S.C. Bon Sweet Bon S.R.L. Pe amplasament mai exista o cladire a unei centrale termice proprii.

Exista pe strada Constructorilor retele urbane la care obiectivele existente sunt racordate.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu si ridicat, fara a atinge valori de incarcare foarte mari, creatoare de disconfort urban. Spatiile construite sunt asigurate cu spatii libere amenajate suficiente, astfel incat zona sa fie una « sanatoasa » cu o dezvoltare echilibrata.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

**Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Obiectivele existente sunt racordate la utilitati urbane in sistem centralizat. Spatiile de extindere se vor alimenta prin extinderea acestor instalatii existente.

**Asigurarea cu spatii verzi :**

Exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie, in partea de nord a terenului analizat, ocupand, impreuna cu vegetatia libera cca. 42 %. Pe teren exista vegetatie spontana si vegetatie plantata.

**Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :**

Terenul nu este expus la riscuri sau hazarde naturale, nu este zona inundabila, nu este expusa la alunecari de teren. Riscul seismic nu este mai ridicat decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	849	100,00
suprafata ocupata de constructii	358	42,16
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila amenajate	110	12,96
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	20	2,35
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi partial amenajate	361	42,53
suprafata totala ocupata	849	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	42,16 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	1,18	

**Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu exista incompatibilitati in functiuni sau in circulatie, nu exista constrangeri neconciliabile privind spatiul in raport cu vecinatatile imediate, nu am identificat zone care ar putea pune in pericol realizarea investitiei propuse.

#### **2.4. Echipare edilitara :**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )**

Pe amplasament exista déjà utilitatile functionale necesare functionarii obiectivelor existente, de la care se poate realiza alimentarea extinderii propuse.

#### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu sunt necesare alte utilitati speciale.

#### **Probleme de mediu :**

#### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in zona industriala a orasului, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului existent. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie in primul rand functionala, dictata de programul preconizat dar in acelasi timp inscriptibila in cadrul construit existent. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile invecinate, mai mult, ea vine sa intregasca un cadru urban functional existent. Relatia cu cadrul natural este in acelasi timp avuta in vedere, incinta va avea suprafete de spatii verzi, in acord cu incintele invecinate.

#### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, cursul Oltului este protejat prin regularizare si diguri. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri tehnice sau de alta natura. Riscurile antropice depind de calitatea materialelor, utilajelor si echipamentelor care se vor folosi in executie pentru realizarea extinderii propuse, acestea vor respecta normele de protectia mediului din fabricatie, astfel riscurile se reduc la implementarea lor conforma in teren si la corecta lor exploatare in functionare.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:**

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament in sine, nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala. Obiectivele construite si amenajarile exterioare vor respecta conditiile impuse de avizele de specialitate la proiect.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare , turistice, spatii de cazare pentru turism, spatii de alimentatie publica. Potentialul turistic al orasului este in crestere, odata cu dezvoltarea lui, mai cu seama in sensul in care evenimente culturale, evenimente artistice, Zilele Orasului si alte manifestari au luat amploare in ultimii zece ani. Dat fiind faptul ca in judetul Covasna exista numeroase obiective si locuri turistice si balneare, din ce in ce mai cautate, orasul Sfantu Gheorghe devine si el un punct de interes pentru turistii care cauta aceste locatii. Aceste locatii de interes turistic nu se afla in zona industriala si nu sunt in legatura cu acestea.

**2.5. Optiuni ale populatiei:**



Optiunile populatiei sunt, evident, cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi, si este de natura sa fixeze forta de munca locala. De asemenea, investitia va genera locuri de munca la nivelul dezvoltarii orizontate ( aprovizionare, distributie, transport, manipulare, altele ). Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica in sistem STEREO 70, PUZ anterior aprobat pentru amplasament, studiul geotehnic realizat pe amplasament, proiectul de Plan Urbanistic General aflat in curs de realizare si avizare.

#### **Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe aprobat prevede pentru incinta studiata functiunea de zona industrial, cu P.O.T. maxim de 40,00 % si C.U.T. maxim de 1,00.

#### **Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural si construit existent este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii

utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei nu va afecta factorii de mediu in sensul alterarii calitatii acestora, apa, aerul, solul, subsolul, asezarile umane. Desigur, interventiile in sit vor avea in vedere locul urban in care se realizeaza, vecinatatile si caracterul locului.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe un drum de incinta existent derivat din strada Constructorilor. Aceasta circulatie, care va fi semicarosabila, va fi folosita de autovehicule si pietoni si nu va crea un flux continuu, asigurand doar aprovizionarea obiectivelor si interventiile imediate. In interiorul incintei se va accede carosabil ocazional, pe o suprafata amenajata cu placi perforate de beton in care va creste gazon ( grass- beton ). Sub extinderea propusa ( etaj pe parter liber ) se vor amenaja 5 locuri de parcare . Starea cailor de acces care fac posibil accesul se afla in stare buna. Se vor asigura gabaritele necesare pentru accesul autoutilitarelor de stins incendiul, salvarilor, altor autoutilitare, politiei, altora.

### **3.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei incinte cuprinzand o unitate industriala ( industrie alimentara ).

Fata de constructiile existente, o unitate de productie si o centrala termica, se propune o extindere a unitatii de productie cu un corp avand parterul liber si etajul functional.

Se vor realiza lucrari exterioare cuprinzand amenajarea drumului interior de incinta, a catorva parcaje sub cladirea de extindere, la nivelul curtii, spatii verzi amenajate.

Terenul studiat este de dimensiuni relativ mici, nu va fi loc pentru amenajari deosebite pe tere.

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata, din care :	849	100,00

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

suprafata ocupata de constructii	630	74,20
suprafata ocupata de cai de circulatii auto ocazionale, numai pentru interventii, pe suprafata de grass - beton	18	2,12
suprafata ocupata de echipare tehnico – edilitara	20	2,36
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi amenajate	181	21,32
suprafata totala ocupata	849	100,00
Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	75,00 %	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	1,60	

**Regim maxim de inaltime D + P + 1**

**Principalele obiective propuse sunt :**

- Unitate de productie extinsa
- Centrala termica proprie
- Cai de circulatie, parcaje, spatii verzi amenajate

**3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Alimentare cu apa :**

Alimentarea cu apa a spatiilor de extindere se va realiza de la sistemul de alimentare al cladirii existente, prin extindere.

**Canalizare menajera :**

Canalizarea menajera a spatiilor de extindere se va realiza la sistemul de canalizare al cladirii existente, prin extindere.

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate, cu pante longitudinale si transversale corespunzatoare.

**Alimentare cu energie electrica :**

Obiectivele existente pe amplasament sunt deja racordate la retea alimentare cu energie electrica. Aceasta va fi extinsa pentru asigurarea circuitelor de iluminat si prize ale extinderii propuse.

**Telecomunicatii :** Toate retelele de telefonie mobila au acoperire in zona vizata. Exista racord la retea de telefonie fixa existenta.

**Gospodarie comunala :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere si industriale. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului zonei. Nu vor rezulta deseuri periculoase pentru mediu.

**3.4. Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. Practic, este o zona industriala ( industrie alimentara ), organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia 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 protectia mediului, si, evident, o utilizare, o tehnologie nepoluanta, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor. Zona nu face parte din sit natural protejat. Pe teren nu sunt obiective naturale protejate.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

In interiorul incintei s-au prevazut spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica.

Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf.

Circa 21 % din suprafata terenului este destinata spatiilor verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe nu vor fi afectate de propunerile proiectului.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Proiectul in sine este un proiect de reconfigurare a unei mici zone industriale. Teritoriul studiat este in momentul de fata tot zona de productie industriala. Se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului, pentru prezervarea ecosistemelor minime existente in momentul de fata ape amplasament.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul nu se refera si nu are legatura cu potentialul turistic si balnear al municipiului.

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

aprobarii Consiliului Local al municipiului Sfantu Gheorghe dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, titularul de proiect va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

sef proiect, arh. FLOREA Stela

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului i urbanismul, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modific rile ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea execut rii lucr rilor de construc ii, republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modific rile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modific rile i complet rile ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administra iei publice locale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modific rile i complet rile ulterioare.

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicată în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o nouă numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.



PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privat deschise circulației publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanităților din România, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrurilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrurilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicat, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

### **3. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )

- constructiile supraterrane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate, dalate, vor fi permeabile pentru apa.

#### **4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare ( perimetrele edificabile ).

#### **6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.

#### **7. Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

#### **8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :**

Spatiile verzi amenajate vor ocupa in jur de 21 % din suprafata incintei, sub forma de pateuri de spatii verzi, plantatii de arbusti decorativi, grass – beton, spatii verzi cu vegetatie perena, rolul acestora fiind functional si estetic. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m.

#### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionale, care va opera unitar, functional si estetic.

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

ID – industrie, depozitare

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### **V. Zone functionale :**

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA INDUSTRIALA**

Suprafata : 849 mp

Vecinatati :

- spre nord : zona industrie, depozitare
- spre sud : zona industrie, depozitare
- spre vest: zona industria, depozitare

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

- spre est : drum de acces

subzone functionale : ID, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 75,00 %	CUT maxim 1,60

- functiunea dominanta : industrie, depozitare
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii plantate.
- functiuni permise fara conditii : constructii anexe necesare functiunii de baza, amenajari peisajere.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : locuinte, fuctiuni social – culturale, sportive, toate functiunile incompatibile, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : D+P+1

Structuri si materiale de constructii permise : constructii cu structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, lucarne, acoperisuri industriale, lumintoare zenitale, acoperisuri tip terasa circulabila, verde, necirculabila, tamplarie lemn, metalica sau din material plastic, tencuieli de exterior in culori pastelate, placaje din piatra naturala sau artificiala, pavaje din piatra naturala sau artificiala, materiale compozite, semicarosabil dalat, pavat, mobilier urban, iluminat exterior.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor, nord a depozitelor, vest a grupurilor sanitare, vestiarelor, arhivelor.

PROIECT NR. 530 / 2015 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA INDUSTRIALA BON SWEET BON, SFANTU GHEORGHE

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii de conditii optime pentru functionarea incintei industriale. Spatiile verzi vor fi sub forma de gazon si plante perene scunde ( inclusiv in suprafetele de grass-beton ), plantatii de arbusti si arbori de mica si medie inaltime.

sef proiect arh. FLOREA Stela