

S.C.P.C.S. AMBIENT S.R.L.

**SFANTU GHEORGHE, STR. KOSSUTH LAJOS, FN,
JUDETUL COVASNA
TEL/FAX: 0267.351.319**

PROIECT NR. 693 / 2014

**MODIFICARE P.U.Z. “ ZONA AGRICOLA - SERE
DE LEGUME IN ZONA INDUSTRIALA SI DE
PRODUCTIE “
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI,
JUDETUL COVASNA**

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

Aprilie 2014

PROIECT NR. 693 / 2014

**DENUMIREA LUCRARII : MODIFICARE P.U.Z. « ZONA AGRICOLA – SERE
DE LEGUME IN ZONA INDUSTRIALA SI DE
PRODUCTIE «**

**LOCALITATEA : MUN. SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI,
JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR : S.C. P.C.S. “AMBIENT” S.R.L. SF.GHEORGHE
PROIECTANT GENERAL S.C. P.C.S. “AMBIENT” S.R.L. SF.GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI



SEF PROIECT si PROIECTAT

ARH. FLOREA VIRGIL.....



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. ZONIFICARE FUNCTIONALA

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 01/a PLAN DE INCADRARE IN PROIECT P.U.G. ACTUALIZAT AL
MUN. SF. GHEORGHE**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/2000**
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/2000**
- A – 04 POPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/2000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/2000**
- A – 06 ZONIFICARE FUNCTIONALA scara 1/2000**

sef proiect

arh. FLOREA Virgil



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

**MODIFICARE P.U.Z. « ZONA AGRICOLA – SERE DE LEGUME IN ZONA
INDUSTRIALA SI DE PRODUCTIE «**

MUN. SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI, 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

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : MODIFICARE P.U.Z. « ZONA AGRICOLA –
SERE DE LEGUME IN ZONA INDUSTRIALA SI
DE PRODUCTIE «
- localitatea : MUN. SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI,
JUDETUL COVASNA
- beneficiar : S.C. P.C.S. « «AMBIENT” S.R.L. SF.GHEORGHE

Obiectul lucrării :

Proiectul de față propune realizarea unei zone industriale și de producție cu modificarea prevederilor unui P.U.Z. anterior aprobat în anul 2012, în care funcțiunea zonei era agricolă – sere de legume, producție intensivă de legume, în mun. Sf.Gheorghe, sat Coseni, pe un teren situat în intravilanului satului Coseni, la limita teritoriului administrativ al mun. Sf.Gheorghe spre sud – vest.

Obiectul proiectului îl constituie crearea unei incinte de producție care să cuprindă mai multe obiective, toate necesare pentru funcționarea corespunzătoare a unei microzone industriale și de producție cu specificul activității de prelucrare a lemnului.

Programul va asigura câteva locuri de muncă și va fi de natură să fixeze forța de muncă locală calificată în acest domeniu.

Terenul de amplasament studiat se află în intravilanul satului Coseni, sat aparținător mun. Sf.Gheorghe, pe o zonă de teren agricol, cvasipaln, fără denivelări importante.

Terenul este accesibil de pe drumurile locale existente 550 (DC 33) și 551 care sunt derivate spre vest din drumul național 12.

Solicitări ale temei program :

Tema program definită de investitor se referă la următoarele elemente :

Se vor amplasa clădiri specifice programului de producție industrială, astfel :

Poarta de acces controlată, clădire administrație, grup social, hale de producție și depozitare pe două etape de realizare, centrală termică, depozit combustibil solid, platforme de manipulare materiale și depozitare, uscătoare de lemn, put forat dotat cu casa de pompe și rezervor, împrejmuire incintă, drumuri semicarosabile interioare și platforme semicarosabile, spații verzi amenajate, depozite și anexe.

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

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe nu prevede pentru aceasta zona functiuni, terenul fiind in extravilanul localitatii. In zonele invecinate sunt prevazute functiuni de servicii si rezidentiale.

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, aprobata de Consiliul Judetean Covasna in anul 2006, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. 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 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, 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 afacerilor, publice sau private, menite sa creeze locuri noi de munca, valoare adaugata si eficienta in activitatile prioritare pentru progresul economic general.

Surse documentare :

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

Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ).

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aprobat, HCL nr. 93/1999

Proiectul Planului Urbanistic General al municipiului Sf. Gheorghe

Planul Urbanistic Zonal - Zona agricola – sere de legume, aprobat

Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu (2007-2013) a judetului Covasna

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul localitatii Coseni, sat component al municipiului Sfantu Gheorghe. El se intinde pe un teren orientat de la est la vest, terenul este plan fara denivelari importante. Terenul este adiacent drumurilor de exploatare 550 si 551, drumul 550 fiind modernizat DC 33, el face legatura spre comuna Ilieni spre vest.

Apartenenta la municipiul Sf.Gheorghe face ca arealele zonei sa fie din ce in ce mai cautate. Se intrevece o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a acestei zone bazata pe situarea care faciliteaza o colaborare stransa cu zonele de cartier si zona centrala a municipiului, cu comunele invecinate / apropiate (Chichis, Ilieni).

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea centrala in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, municipiul Sfantu Gheorghe este usor accesibil din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotrivca cautat si vizitat de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulat, drumul national 11, drumul national 12, drumul national 13 E si drumurile judetene din apropiere.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta 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 care va deschide noi perspective economiei generale a judetului, fiind polul cel mai important de dezvoltare al acestuia. Se fac eforturi importante din partea autoritatii administratiei publice locale pentru atragerea de investitori, realizarea de investitii noi, care pot genera noi directii de dezvoltare, pot crea noi locuri de munca si pot deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. Sigur ca in perioada de recesiune actuala in care toate investitiile in tara au scazut, si municipiul Sfantu Gheorghe se resimte, dar valentele importante ale orasului, resursele naturale, sociale, resursele de munca calificata exista, astfel incat o relansare a economiei orasului este posibila si de estimat oricand.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, sat Coseni. Vecinatatile sunt terenuri agricole libere (agricole) spre partea de nord si vest, drumuri publice spre sud si spre est.

Suprafata totala de teren studiata este de 3,00 ha, teren aflat in proprietate privata a unei persoane juridice. Terenul este notat in cartea funciara nr. 29875.

S-a realizat un studiu geotehnic pe amplasament, prin grija titularului de proiect.

Perimetrul se incadreaza in bazinul Sf.Gheorghe, tinut care reprezinta digitatia Depresiunii Tarii Barsei.

Altitudinea in zona se situeaza intre 549,00 si 550,00 m.

In perimetrul Sf.Gheorghe, situat in depresiunea Barsei, sunt prezente depozite de molasa de varsta pliocen – pleistocena, care stau peste depozitele cretacice si sunt acoperite de formatiuni cuaternare, date furnizate de studii geotehnice anterioare realizate in zonele apropiate.

Fundamentul este reprezentat prin depozite cretacice inferioare ale stratelor de Sinaia, dezvoltate in facies de flis (formatiuni larg dezvoltate la suprafata in zonele Muntilor Baraolt si Bodoc). Aceste formatiuni sunt alcatuite din depozite de gresii, microconglomerate, sisturi argiloase si conglomerate de varsta valanginian-hauteriviene si barremian-aptiene. Sunt prezente formatiuni de Pliocen, Pleistocenul inferior, Holocen.

Conditii climatice si de acvifer

Caracterul intramontal al depresiunii Sfantu Gheorghe contribuie la conturarea unor particularitati climatice evidentiate prin: temperatura medie anuala 8 grade Celsius, media temperaturilor lunii ianuarie de -3,9 grade Celsius, media temperaturilor lunii iulie 17,8 grade Celsius.

In timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatura. Aparitia medie anuala a probabilitatii gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar a gerurilor intarziate este 20 aprilie.

Precipitatiile atmosferice inregistreaza o medie anuala intre 500-600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizeaza prin prezenta a doua unitati acvifere, cel de adancime situat in complexul cretacice si cel din complexul pliocen-cuaternar, in cadrul caruia se deosebesc: acviferul de medie adancime si acviferul freatic.

Conditii geotehnice de fundare

In cazul constructiilor de categorie de importanta normale, in functie de factorii de teren, constructiile se vor incadra in categoria geotehnica - risc geotehnic in urma rezultatelor de laborator ale probelor geotehnice. In acest sens, prin grija titularului de proiect, inainte de inceperea proiectarii constructiilor, se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament, menit sa precizeze conditiile concrete de fundare ale obiectivelor care se vor realiza.

Datorita caracteristicilor litologice pentru fundarea directa a constructiilor, studiul geotehnic va preciza daca terenul studiat prezinta conditii bune de fundare, va propune tipul de fundatie adecvat si va determina presiunea conventionala de baza care se va calcula conform STAS 3300/2 din 85. Adancimea de inghet este, probabil, la -1,10 m (STAS 6054 – 85), urmand sa fie precizata de acelasi studiu geotehnic.

Din punct de vedere seismic, perimetrul se incadreaza in zona seismica de calcul D si perioada de colt T_c (sec) = 1,0

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului a_g , determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta IMR de 100 de ani, corespunzator starii limita ultime – conform codului P100 – 1/2006, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este de $a_g=0,20$ g.

Incadrearea trenurilor dupa natura lor, dupa proprietatile lor coezive si modul de comportare la sapat se va face conform normativelor Ts-81.

Conditiiile de fundare si de executie a constructiilor se vor definitiva in urma realizarii studiilor geotehnice specifice insotite de determinari in situ, analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrari.

Adancimea optima de fundare se va stabili pentru fiecare obiectiv in parte, prin foraje specifice si se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor.

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Zona studiata este accesibila de pe drumul de exploatare De551, derivat din De 550 , acesta la randul lui derivat din DN 12 catre vest fata de acesta. Suprafata de rulare si imbracamintea DN 12 si De 550 este in stare buna.

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 care permit accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren agricol, arabil, in suprafata totala de 30.000 mp. Categoria de utilizare a terenului este “ arabil “. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola.

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni deosebite, nu se pune problema relationarii intre acestea. La nord fat de teren, la distanta de cateva sute de metri se afla ultimele constructii de locuit din intravilanul satului Coseni. Spre sud fata de amplasament, pe partea cealalta a drumului de exploatare 550 se afla o unitate de productie a VASTEN, care produce piatra de pavaj.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

In zonele apropiate din intravilan, POT se situeaza la cca 20 – 30 % maxim, regimul de inaltime al constructiilor este parter, parter + mansarda, parter + 1 nivel.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zonele apropiate este specific zonelor rurale, compuse din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejmuiiri.

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

In zona exista retea de telefonizare, la limita terenului studiat exista retea de alimentare cu energie electrica, nu exista in momentul de fata inca retea de alimentare cu apa si canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile agricole care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de culturi agricole. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

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

Amplasamentul nu este periclitat de riscuri naturale, inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	10,48	x
suprafata totala reglementata	3,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de ape	0,00	0,00

suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de vegetatie agricola	3,00	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	3,00	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Limitele perimetrului edificabil este specificata in plansa A – 03. Constructiile propuse vor trebui cuprinse numai in interiorul perimetrului edificabil. Mobilarea urbanistica din partea desenata este exeplificativa si nu exclusiva ca si amprenta la sol.

Principalele disfunctionalitati : Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit, nici situatii care reclama protectie deosebita ale locatiei.

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)

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, in imediata vecinatate , nu este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, la sistem centralizat de canalizare menajera in momentul de fata. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

Principalele disfunctionalitati :

Utilitatile necesare care nu pot fi asigurate in sistem centralizat vor trebui asigurate in sistem local.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, la distant fata de zone compact construite, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compositie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural, si, avand in vedere specificul de productie industrială, organizarea spatiala a urmarit realizarea unei eficiente maxime in utilizare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii simple, pentru productie si prelucrare industrială, constructii de depozitare, o cladire administrativa, anexe, platforme, imprejmuire, dotari tehnico - edilitare. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

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 exploatari antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supraterane cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari turistice sau balneare. Despre potentialul general al zonei mun. Sf.Gheorghe s-a vorbit in capitolele precedente.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt 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.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se vor da un anunturi publice intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe proiectul va fi expus pentru a fi consultat de publicul interesat. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, in termenul legal de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan nr. 10. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera cateva locuri de munca noi, si este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale.

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 evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior P.U.Z. este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

S-a realizat studiul geotehnic pe amplasament, pentru P.U.Z.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe nu prevede reglementari care să împiedice realizarea unei zone agricole amenajate în zona de extravilan.

Valorificarea cadrului natural:

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens beneficiarul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială.

Construcțiile principale au fost orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, s-a avut în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est, și amplasarea construcțiilor în sistem organizat pentru o corectă funcționare tehnologică a lor.

Modernizarea circulației:

Accesul la zona reglementată se va face de pe drumul comunal DC 33 derivat din DN 12. Este posibil accesul pentru autoutilitare de stins incendiu, salvări, autoutilitare, altele, în mod direct la toate obiectivele propuse.

Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone industriale și de producție.

Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent.

Partea centrală a amplasamentului va fi ocupată cu construcțiile și amenajările specifice producției și prelucrării industriale.

Construcțiile și amenajările propuse vor asigura producția din prelucrarea lemnului, materia primă va fi lemn semiprelucrat (scânduri, dulapi, grinzi, altele). Unitatea va produce construcții prefabricate din lemn (case de locuit, case de vacanță), alte construcții din lemn, diferite obiecte din lemn.

Toate obiectivele construite sunt accesibile auto pe platforma interioară pietruită propusă.

În baza amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici maximi de ocupare și utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situația propusă

Specificatie	Ha	%
suprafața totală studiată	10,48	x
Suprafața reglementată	3,00	100,00
suprafața ocupată de construcții	0,75	25,00
suprafața ocupată de circulație semicarosabilă	0,88	29,33
suprafața ocupată de platforme	0,23	7,67
suprafața ocupată de echipamente edilitare	0,10	3,33
suprafața ocupată de alte destinații	0,00	0,00
Suprafața ocupată de dotări și amenajări speciale	0,00	0,00
Suprafața ocupată de plantații de protecție	0,35	11,67
suprafața ocupată de spații verzi	0,69	23,00
suprafața totală ocupată	3,00	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT realizat = 25,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,271

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00%

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,36

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza in prima etapa dintr-un put forat, in etapa viitoare, cand va fi posibil, toate obiectivele se vor racorda la retea centralizata de alimentare cu apa.

Canalizare menajera

Apa uzata menajera se va colecta intr-un bazin vidanjabil impermeabilizat.

Incalzire

Incalzirea spatiilor interioare construite se va face local, de la o centrala termica proprie functionand pe combustibil solid.

Alimentare cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la reseaua de distributie existenta in apropiere.

Telecomunicatii :

Obiectivele propuse se pot racorda la reseaua de telecomunicatii existenta in zonele apropiate, cu avizul detinatorilor de retele si a furnizorilor de servicii.

Alimentare cu gaze naturale :

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona, nu este necesar racordul la gaze naturale.

Gospodarie comunala :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor industriale si menajere, in conditii de igiena corespunzatoare. Cele menajere 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.

Deseurile de lemn rezultate din procesele tehnologice se vor colecta containerizat (inchis) si se vor depune la unitati specializate de reutilizare.

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 vor folosi in cadrul incintei substante chimice periculoase pentru mediu si nu vor rezulta materiale toxice si deseuri periculoase. Toate procesele tehnologice se vor desfasura in spatii inchise. Nivelul de zgomot produs de utilaje nu va afecta zonele de locuit, acestea se afla la mare distanta fata de zmpasamentul studiat. Izolarea cladirilor de productie va asigura izolatia fonica conform legislatiei in vigoare. 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 exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor, prin grija beneficiarului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

Spatiile libere de constructii si amenajari vor ramane zone ocupate de vegetatie spontana si spatii verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sf.Gheorghe vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, exista asemenea oportunitati.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Cladire administrativa, grup social,
- Hale de productie
- Centrala termica, depozit combustibil solid
- Uscator de lemn compartimentat
- Spatii de depozitare
- Put forat, rezervor de apa, casa pompe
- Casa poarta
- Carosabil si semicarosabil de incinta, alei pietonale
- Parcaje
- Spatii verzi amenajate

Terenul se afla in proprietatea S.C.P.C.S. «Ambient » S.R.L. Sf.Gheorghe , in intregime.

3. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 114 / 24.03.2014 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 aprobarii Consiliului Local al Municipiului Sf.Gheorghe, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Virgil



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 și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată 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, publicată 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, publicată 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, publicată 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, publicată 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- 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 Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- 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. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile 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.

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 :

4. 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 supratereane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate, pietruite, dalate, vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

5. 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 / 1995 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.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

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 in spatiile de parcare

- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

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.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi cu rol de agrementare si protectie sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa cca. de 23% din suprafata terenului amenajat. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Imprejmuirea incintei se va putea realiza si plasa de sarma pe piloni metalici, cu fundatii izolate din beton. Spre drumul de exploatare si pre partea de nord-vest a terenului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant, praf si zgomot si cu rol e fixare a solului.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functional.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

ID – industrie - depozitare

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA INDUSTRIALA SI DE PRODUCTIE

Suprafata : 30.000 mp

Vecinatati :

- spre nord : teren agricol
- spre sud : De 550
- spre est : De 551
- spre vest : teren agricol

subzone functionale : ID, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,36

- functiunea dominanta : functiuni industriale si de productie
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si semicarosabile, spatii verzi, amenajari de gradina, anexe.
- functiuni permise fara conditii : constructii anexe pentru functiunea de baza.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : unitati agricole, locuinte, functiuni sportive, functiuni culturale, educationale si de sanatate, orice alte functiuni incompatibile.

Regim maxim de inaltime : P+M punctual . Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : orice fel de structuri specifice sistemelor industriale, structuri din lemn, din beton armat, piatra si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, tip sarpante metalice, chesoane, ferme, alte structuri de acoperis, panta minima a invelitorii cu tigla si placi

30 grade, acoperis tip terasa, tamplarie lemn, PVC sau metalica, inchideri de tip sandwich, inchideri caroserie, inchideri usoare, alte tipuri de inchideri industriale, tencuieli de exterior in culori pastelate, carosabil de incinta pietruit, betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuii conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se vor respecta orientarile materializate in plansa de reglementari urbanistice – zonificare.

Spatii verzi :

Nu se vor folosi produse chimice pentru tratarea, desfiintarea sau stimularea artificiala a vegetatiei la nivelul spatiilor verzi amenajate sau naturale. Spatiile verzi amenajate au rol decorativ, de agrementare si de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer, perdele absorbante pentru zgomot.

Sef proiect , arh. Florea Virgil

