

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315371, EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 321 / 2012

PARC INDUSTRIAL MIXT
CAMPUL FRUMOS II

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
JUDETUL COVASNA

TITULAR PROIECT
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)

Iunie 2012

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315371, EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 321 / 2012

DENUMIREA LUCRARI : PARC INDUSTRIAL MIXT

LOCALITATEA : MUN. SF.GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR : MUNICIPIUL SF.GHEORGHE

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

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

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 dimensiunile 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. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA, ortofotoplan, scara 1/10000**

- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/2000**

- A – 03/2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/2000**

- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/2000**

- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/2000**

- A – 06 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA scara 1/2000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

PARC INDUSTRIAL MIXT CAMPUL FRUMOS II

Municipiul SF.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

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : PARC INDUSTRIAL MIXT CAMPUL FRUMOS II
- localitatea : Municipiul Sf.Gheorghe, judetul Covasna
- beneficiar : Municipiul SFANTU GHEORGHE

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unui parc industrial mixt in municipiul Sf.Gheorghe, in zona trup Campul Frumos, situat in extremitatea de est a municipiului, in imediata vecinatate a unui parc industrial mixt aflat in faza de implementare, “ Parc industrial mixt pentru dezvoltarea mediului de afaceri in municipiul Sf.Gheorghe prin crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor”. Prezentul proiect reprezinta o extensie acelu initial, incadrandu-se in acelasi specific de program.

Scopul realizării parcului industrial, aflat la ieșirea din municipiul Sfântu Gheorghe, pe direcția Covasna, este acela de a veni în sprijinul întreprinzătorilor industriali și în domeniul logisticii, a producătorilor agricoli care întâmpină greutăți mari în valorificarea produselor lor agricole, a altor categorii de investitori în domeniul producției și serviciilor pentru îndeplinirea obiectului de activitate al societăților comerciale de profil. Extinderea zonei de parc industrial inițial propusă a devenit posibilă odată cu eliberarea unui teren adiacent, în suprafața de 15.900 mp, aflat în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe, odată cu expirarea unui contract de închiriere a terenului către o firmă. Eliberat de sarcini, terenul a devenit propice pentru extinderea conceptului anterior de parc industrial mixt și dezvoltarea acestuia spațial dar și ca profil de diversificare a activităților scontate.

Solicitari ale temei program :

Tema program definită de inițiatorul programului se referă la următoarele elemente :

Se va amenaja incinta cu suprafața de 15,90 ha, aflată în proprietatea privată a municipiului Sf.Gheorghe și în administrarea Consiliului Local al mun. Sf.Gheorghe, ca și parc industrial mixt II care va cuprinde clădiri și amenajări necesare funcționării acestui obiectiv.

Se solicită amenajarea a două zone funcționale principale : parc industrial, de depozitare și servicii, și parc agro-industrial.

Se va asigura accesul la obiectiv prin intermediul acceselor existente în momentul de față, din drumul național 13 E, adiacent amplasamentului, materializate în proiectul de parc industrial mixt anterior prezentului proiect.

Se vor asigura utilitățile necesare : apă rece potabilă, energie electrică, gaz metan, se va rezolva canalizarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale.

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

Municipiul Sf.Gheorghe este cel mai important centru urban al judetului Covasna, este un pol important de dezvoltare in acceptiunea dezvoltarii policentrice necesare pentru o dezvoltare durabila si sustenabila a teritoriului. Este necesara intarirea rolului polarizator al acetui oras, sens in care se contureaza din ce in ce mai clar un perimetru al zonei periurbane a municipiului. Zona periurbana se dezvolta in stransa legatura cu centrul urban si se desfasoara pe o raza variabila de pana la 12 km in teritoriu cuprinzand in acest areal un numar de 8 comune cu localitatile componente si apartinatoare.

Zona studiata se incadreaza intr-o zona de interes pentru investitori, dupa aprecierile si estimarile Primariei municipiului, realizarea unui parc industrial mixt in zona Campul Frumos fiind o expresie a acestei tendinte a dezvoltarii.

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 judetene si locale. Fiecare localitate a judetului este in atentia autoritatilor publice judetene pentru dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului, cel mai important pol al acestei dezvoltari fiind, evident, orasul resedinta de judet, Sf.Gheorghe, municipiul cu cea mai rapida dezvoltare in ultimii 20 de ani. Strategia de dezvoltare a municipiului, sustinuta de administratia publica locala, prevede o dezvoltare multivalenta intensiva si extensiva care sa creasca forta economica a municipiului, sa asigure noi locuri de munca si sa ridice nivelul de trai general al locuitorilor. In cadrul dezvoltarii economice, un punct important de sprijin il constituie industria si agricultura, si serviciile, ramuri foarte importante. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea ramurilor de productie, agricole si de servicii precum si pe cele conexe acesora, mai cu seama de crestere a valorii adaugate, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea localitatilor si a intregului judet.

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 Sf.Gheorghe, aprobat, Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe actualizat, aflat in faza de avizare.
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu (2007-2013) a judetului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat pe teritoriul administrativ al municipiului Sf.Gheorghe in zona fostului Zoocomp, Campul Frumos. Domeniul de la Campul Frumos se intinde pe o suprafata de aproape 40 de hectare, din care trei sferturi sunt terenuri agricole, iar pe restul exista diferite constructii agricole si anexe ale acestora.

Terenul si activele fostului IAS Campul Frumos, care, dupa 1990 au fost achizitionate de SC Zoocomp, au fost scoase la vanzare dupa ce societatea a intrat in faliment. Consiliul Local Sfantu Gheorghe a achizitionat terenurile si cladirile fostului IAS Campul Frumos, si doreste sa infiinteze pe terenul aflat in discutia prezentului proiect un parc industrial mixt, in extensia unui parc industrial déjà proiectat pe o parte a zonei, aflat in faza de implementare. Scopul infiintarii parcului industrial mixt, aflat la iesirea din municipiul Sfantu Gheorghe, este de a veni in sprijinul producatorilor industriali si agricoli care investesc in judetul Covasna.

In zonele apropiate, pe directia Sf.Gheorghe-Reci sunt prevazute si alte investitii importante care pun in evidenta interesul investitorilor pentru aceasta zona. Astfel, la intersectia DN 11 cu DN 13 E s-a reglementat urbanistic o zona de cca 120 ha in vederea dezvoltarii unui centru logistic, de afaceri si retail, care va cuprinde mai multe nuclee super si hypermarket, zone de servicii si de logistica, investitia fiind in intregime privata.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in apropierea intravilanului compact existent, aprobat, al mun. Sf.Gheorghe. Relatia cu acesta este lesnicioasa si eficienta. Exista in apropierea amplasamentului cale ferata industrială care devine un mare avantaj pentru locatie. Amplasamentul se afla pe traseul DN 13 E care deruleaza un amplu trafic de materiale, persoane si informatie. Aceste argumente de pozitionare sustin fezabilitatea propunerii infiintarii parcului industrial mixt la Campul Frumos. Avand in vedere faptul ca intreg domeniul Campul Frumos se afla acum in

proprietatea privata a municipiului Sf.Gheorghe, se poate concluziona ca obiectivul propus in prezentul proiect va face parte dintr-un amplu areal agro-industrial cu potential de dezvoltare important pe termen scurt si mediu. Existenta facilitatilor de utilitati in zona amplasamentului si a proiectelor privind modernizarea si extinderea acesteia este de natura sa asigure si garantia unei functionari corespunzatoare.

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 ai dezvoltarii si zonele lor de influenta, dezvoltarea policentrica fiind o garantie a dezvoltarii echilibrate. Cel mai important pol de dezvoltare la nivelul judetului este municipiul Sf.Gheorghe. Potentialul sau de dezvoltare se sprijina in continuare pe aportul periurbanului in ceea ce priveste terenuri, forta de munca si resurse naturale. In aceasta dezvoltare, crearea unui parc agro-industrial mixt la Campul Frumos, devine un pas foarte important, pas care va deschide perspective in dezvoltarea orizontala a numeroase alte obiective, centre de productie, centre specializate de cercetare agricola, locatii de colectare locala, prestari servicii in domeniul desfacerii produselor si altele.

Dezvoltarea zonei Sf.Gheorghe este foarte importanta pentru peisajul economic unitar al judetului, dar mai cu seama pentru pastrarea si intarirea rolului de polarizare a dezvoltarii pentru contracararea efectului de absorbtie mare al municipiului Brasov, in ceea ce priveste forta de munca calificata si slab calificata, masa monetara si capital.

Investitiile in toate domeniile economiei, respectiv si in domeniul IT, al industriei, logisticii, al agriculturii industrializate si serviciilor in acest areal sunt de natura sa asigure o crestere sanatoasa si durabila a economiei bazata pe resursele existente, terenuri agricole foarte productive in cultura cartofului si altor produse, experienta de lunga durata a agricultorilor locali in acest domeniu, existenta unei cereri a pietei semnificativa si in continua crestere.

Parcul industrial mixt preconizat face parte din strategia de dezvoltare a mediului de afaceri in municipiul Sf.Gheorghe prin crearea unei noi structuri de sprijinire a afacerilor.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in apropierea municipiului Sf.Gheorghe, in trupul Campul Frumos, in partea de est a teritoriului administrativ. Vecinatatile sunt : la nord parcul industrial mixt etapa I, apoi traseul drumului national 13 E, la sud, est si vest terenuri agricole in proprietate privata.

Suprafata totala de teren reglementata in PUZ este de 15,90 ha, aflata in totalitate in proprietatea privata a municipiului Sf.Gheorghe.

Cadrul natural se caracterizeaza printr-un relief relativ plan, fara denivelari importante. Terenul este ocupat de constructii ale unei ferme de vaci, respectiv grajduri, padocuri, platforme, cai de circulatie si numeroase anexe. Constructiile se afla in stare avansata de degradare.

Clima este cea caracteristica judetului Covasna, temperat-continentala, cu ierni aspre si veri calduroase. Vanturile dominante bat in tot cursul anului din directia NV – SE, iarna se simte in anumite perioade efectul uscat si geros al vantului local Nemira.

In zona studiata nu sunt evidentiata portiuni expuse la riscuri naturale deosebite : inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului.

Din punct de vedere al seismicitatii dupa prevederile Normativului P-100 – 92-96, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul „D”, coeficient $k_s = 0,16$, perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Condițiile de fundare și de execuție ale construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice însoțite de foraje geotehnice și analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări pentru fiecare investiție în parte.

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se vor face conform normativelor în vigoare.

Adâncimea optimă de fundare se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind diferite de la caz la caz.

După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor, luând în considerare caracteristicile geotehnice puse în evidență.

Circulatia

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

Zona studiata este situata adiacent laturii sud a parcului industrial mixt aflat in faza de implementare din fonduri europene. Ascest parc are intrare din DN 13 E, prin doua accese. Aceste accese ajung pana la zoma studiata in planul urbanistic de fata, astfel incat situatia acceseloe este rezolvata de pe accese existente. Suprafata de rulare si imbracamintea drumului national pe tronsonul vizat sunt 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 tronsonul drumului national aflat in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni. La aproximativ 3 km de amplasament, drumul national 13 E se intersecteaza cu DN 12 iar la cca 7 km distanta cu DN 11. Desigur, ambele trasee au puncte care asteapta corectari ale fluentei traficului, respectiv modernizarea intersectiei DN 11 cu DN13 E prin realizarea unei giratii ample pentru care exista un proiect avizat de administratia drumurilor nationale si, in perspectiva, realizarea unui drum de centura al municipiului Sf.Gheorghe pentru relationarea corecta cu DN 12 si celelalte drumuri de interes national si judetean importante, in afara perimetrului construit al orasului.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata de 15,90 ha. Functiunile actuale de pe acest amplasament sunt zootehnice, dar in momentul de fata toata incinta este neutilizata si in stare de uzura avansata. Astfel, terenul este ocupata de constructii ale fostei ferme, grajduri, anexe, amenajari, utilitati. Toate aceste utilitati sunt in stare complet degradata.

Relationari intre functiuni .

Pe amplasamentul studiat si in imediata lui vecinatate exista functiuni operationale de care trebuie sa se tina seama la crearea altor functiuni. Astfel, la frontul drumului national, in partea de est, o portiune invecinata este ocupata cu cladiri de locuit colective, in regim de locuinte sociale. Partea de nord este rezervata si reglementata pentru functiunea de parc industrial mixt (IT, servicii, agro-industrie). Partea de vest a amplasamentului este partial ocupata de o livada.

Incinta este prevazuta cu doua accese existente in PUZ anterior, aprobat, accese care ajung pana la terenul studiat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren exista constructii cu diferite functionalitati initiale, unele dezafectate, in stare foarte slaba. Terenul este imprejmuit cu gard din elemente de beton prefabricate , aflat in stare puternic degradata.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile existente de grajduri si anexe ale acestora dateaza din anii 1970. Ele au fost functionale pana acum aproximativ un an, de atunci nu sunt utilizate. In timp nu s-au executat interventii asupra lor, ele au ajuns astfel in stare de degradare avansata.

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

Pe traseul DN 13 E exista retea de alimentare cu energie electrica. Exista de asemenea alimentare cu apa si canalizare menajere. Ele deservesc intregul trup Campul Frumos, proiectul pentru parc industrial care reglementeaza zona cuprinsa intre drumul national si terenul studiat aici prevede asigurarea cu utilitati prun racord la retelele existente in zona drumului national. Prezentul PUZ prevede realizarea unor extinderi ale acestor retele pentru a deservi obiectivele propuse.

Exista de asemenea alimentare cu gaze naturale pana la gardul incintei studiate.

In zona parcului industrial initial s-a prevazut retea de canalizare pluviala.

Asigurarea cu spatii verzi :

In zona studiata pe terenul care face obiectul prezentului PUZ nu exista spatii verzi amenajate. Zonele libere de constructii si amenajari sunt invadate de vegetatie spontana.

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

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

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	45,00	x
suprafata totala reglementata	15,90	100,00
suprafata ocupata de constructii	3,91	24,59
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile, parcaje	0,74	4,65
suprafata ocupata de platforme, terase	1,20	7,55
suprafata ocupata de padocuri sau vegetatie spontana	9,80	61,64
Suprafata ocupata de echipare edilitara	0,25	1,57
suprafata ocupata de dotari speciale	0,00	0,00
Suprafata ocupata de alte folosinte	0,00	0,00
Suprafata totala ocupata	15,90	100,00

P.O.T. existent = 24,59 %

C.U.T. existent = 0,2459

Principalele disfunctionalitati :

Ansamblul existent nu mai este functional. Datorita starii de uzura avansata, reabilitarea lor eventuala ar fi mult prea costisitoare ca sa fie rentabil. Prezentul PUZ propune desfiintarea constructiilor si amenajarilor degradate existente si eliberarea completa a terenului pentru amenajarea unui parc industrial mixt.

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 pe traseul drumului national, la care se poate face racordul electric. In incinta parcului mixt etapa I exista adusa distributia apei reci potabile din retea centralizata, retea de canalizare menajera, retea de canalizare pluviala, retea de distributie gaz metan.

Alimentarea cu apa :

Incinta parcului industrial mixt reglementat prin proiecte in faza de implementare se prevazuta alimentarea cu apa din reseaua existenta pe traseul drumului national. Zona studiata in prezentul PUZ se poate alimenta prin realizarea extinderii acestei retele.

Canalizarea menajera :

In zona IAS Campul Frumos, in momentul de fata, apa este folosita de 130 apartamente de bloc, gradinita de copii, scoala , spatiile de prestari servicii.

Proiectul de parc industrial care se va realiza din fonduri europene prevede retea de canalizare menajera si racordarea la reseaua de canalizare existenta pe drumul de centura al municipiului printr-un colector principal tub PVC-KG diametru 250 mm, cu o lungime de 2,4 km. La aceasta conducta colectoare principala care trece in zona drumului national in partea de nord a amplasamentului studiat se va face racordul parcului industrial mixt. Pentru a asigura scurgerea hidraulica corecta, panta minima a retelei de canalizare va fi de 3-5 %, va fi prevazuta cu camine de vizitare necesare pentru supravegherea, intretinerea si curatirea canalelor, la schimbari de pante si de diametre, la intersectii si schimbari de directie precum si la racorduri. Lucrarile vor respecta prevederile STAS2448/82 si STAS 3051/91, 2308/81.

Canalizarea pluviala :

Colectarea si conducerea apelor meteorice si de suprafata se poate realiza prin retea de incinta de canalizare pluviala, ca extindere a retelei prevazute pentru parcul industrial

mixt initial (etapa I) Se vor realiza, prin lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare, pante longitudinale si transversale corespunzatoare pentru scurgerea apelor de suprafata si indepartarea acestora de fronturile construite, deversandu-se in sistemul de canalizare propus.

Alimentarea cu gaze naturale :

Conducta de alimentare care deservește parcul industrial mixt etapa I se afla la limita amplasamentului studiat, astfel incat este posibila extinderea acesteia pentru deservirea parcului industrial mixt propus etapa II.

Principalele disfunctionalitati :

Singura disfunctionalitate in momentul de fata o reprezinta existenta constructiilor agro-zootehnice pe amplasament, precum si a numeroase constructii si amenajari anexe. Pentru eliberarea amplasamentului si aducerea lui la starea de constructibilitate sunt necesare lucrari ample de demolare.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Amplasamentul este situat in zona fostului IAS Campul Frumos. In aceasta incinta, exista constructii si amenajari in stare de degradare avansata in momentul de fata, neexploatate. Constructiile propuse pentru realizarea obiectivului parc industrial mixt sunt toate constructii noi.

Relatia cadrului construit cu cadrul natural se analizeaza din punct de vedere al peisajului nou creat de obiectivele propuse, si din punct de vedere al integrarii in anturajul natural existent. Nu se constata interferente de imagini deranjante sau stridente, nici suprapuneri nedorite de perspective, terenul este un platou cu panorama deschisa spre toate directiile.

In ce priveste alaturarea diferitelor functiuni existente in momentul de fata, functiunile propuse in prezentul PUZ sunt perfect compatibile cu cele existente si cu atat mai mult cu cele propuse, parc industrial mixt similar.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscuri naturale, inundatii, alunecari de teren, pericol de seism mai accentuat decat media judetului, nu au fost identificate pentru amplasamentul vizat. Riscurile antropice se rezuma la problemele ce deriva din exploatarea neconforma a obiectileor existente sau propuse, dar, in momentul de fata nu are obiect o asemenea analiza.

In momentul de fata, desfiintarea constructiilor si amenajarilor existente reprezinta o actiune de asanare a terenului, avand in vedere ca acesta este ocupat de constructii aflate in stare de ruina.

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

Prezinta un hazard la afectarea factorului de mediu sol, existenta unor rezervoare ingropate de combustibil lichid, neutilizate, la fosta central termica. De asemenea prezinta un hazard potential faptul ca solul este in mod sigur poluat cu nitrati si n nitriti de la grajdurile si padocurile existente, constructii si amenajari care au functionat decenii intregi fara nici un fel de interventii de modernizare si asigurare. Aceste hazarde vor fi anulate prin interventiile ce se vor realiza cu ocazia implementarii noii investitii.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

In zona studiata nu exista dotari balneare . Pe amplasament, ori pe raza de 5 km nu exista dotari turistice sau balneare speciale.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale si zonale.

Investitia propusa prin prezentul proiect isi va aduce aportul la diversificarea activitatii economice si va genera locuri noi de munca. Este o investitie de mare capacitate si conectivitate, este una din multele care ar trebui sa fie facute in judet pentru accelerarea dezvoltarii generale a zonei. 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.

Pentru implementarea programului vizat, se va proceda la obtinerea avizului de oportunitate al consiliului local, la consultarea populatiei in conditiile prevazute de lege, la promovarea investitiilor ce urmeaza a se realiza pentru asigurarea transparente de opinie si decizionale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este studiul privind consolidarea zonei de periurban a municipiului Sf.Gheprghe, promovat de administratia publica pentru intarirea rolului de pol de dezvoltare zonala a municipiului Sf.Gheorghe.

Solicitarile de amplasamente pentru servicii si productie prestimate sustin intentia administratiei publice locale de a asigura spatiile necesare investitorilor interesati.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aflat in actualizare prevede zone compatibile cu cele prevazute in PUZ.

Valorificarea cadrului natural:

In ceea ce priveste interventiile in teritoriu propuse prin prezentul proiect nu se pune problema valorificarii unor elemente ale cadrului natural pe amplasament. Desigur, orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens beneficiarul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile utilizate, prin mod de operare a functiunilor industriale, logistice, a serviciilor si o exploatare corecta a sitului.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumurile derivate din DN 13 E, drumuri prevazute in proiectul de plan industrial mixt etapa I. Nu se propune realizarea unui acces nou din DN, se vor utiliza cele doua accese existente. In interiorul incintei s-au prevazut drumuri carosabile sub forma unui inel central, care sa asigure circulatia fluenta catre toate obiectivele propuse. Toate drumurile vor fi bordurate. Accesele prevazute au gabarite necesare pentru intrarea autovehiculelor de toate tipurile, autoturismelor, autocamioanelor de mare tonaj, autoutilitarele de stins incendiul, salvari, vidanje, alte autoutilitare.

Circulatia pietonala se va desfasura pe accesele propuse, care bordeaza caile carosabile, se prevad alei si trotuare in interiorul incintei.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari pentru asigurarea de conditii optime a functionarii parcului industrial mixt, respectiv s-au delimitat functiunile, zonificarea si perimetrele de edificabil, aliniamente si distante, retrageri si conditii de amplasare a constructiilor.

Pentru agrementarea zonei se vor realiza spatii verzi in limitele minime impuse de regulamentul general de urbanism, spatii verzi cu rol estetic si de protectie. La delimitarea zonelor functionale importante, se vor realiza perdele compacte de vegetatie inalta de protectie, conform prevederilor din partile desenate.

In baza amenajarilor propuse rezulta urmatoorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

specificatie	Ha	%
suprafata totala studiata	45,00	100,00
suprafata reglementata / din care edificabil	15,90 / 12,20	100,00 / 76,73
suprafata ocupata de constructii	9,76	61,28
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,27	1,70
suprafata ocupata de circulatie carosabila, parcaje	1,30	8,18
suprafata ocupata de platform, terase	1,40	8,81
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	2,87	18,04
suprafata ocupata de dotari edilitare	0,30	1,89

Suprafata totala ocupata	15,90	100,00
--------------------------	-------	--------

Indici globali de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim raportat la edificabil = 80,00 %

Procent de ocupare a terenului POT maxim raportat la suprafata totala ocupata = 61,38 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim raportat la edificabil = 1,60

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim raportat la suprafata totala ocupata = 1,23

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua de distributie a municipiului Sf.Gheorghe, care se intinde de-a lungul drumului national si este amplasata subteran in zona acostamentului. PUZ parc industrial mixt etapa I prevede realizarea unei retele de distributie, retea care atinge amplasamentul studiat in prezentul PUZ, respectiv la gard. Se va realiza extinderea cestei retele pentru a deservi obiectivele propuse. Necesarul de apa rece se va stabili dupa definitivarea concreta a obiectivelor, a capacitatii lor si a utilajelor tehnologice.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor evacua intr-un sistem de canalizare de incinta racordat la colectorul principal de pe traseul DN 13 E, existent. Acest colector se va conduce pe un traseu de 2400 m lungime pana la reseaua de canalizare a orasului existenta pe drumul de centura al acestuia. In conditiile in care tehnologiile utilizate vor afecta apele uzate peste normele impuse de lege, acestea se vor preepura cu sisteme speciale de filtrare si epurare inainte de deversarea in canalizarea centralizata.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata vor fi indepartate de fronturile construite si se vor conduce la o retea de canalizare pluviala propusa care se racorda la reseaua pluviala centralizata a orasului sau se vor conduce catre canalele existente in partea de sud a amplasamentului. Acoperisurile cladirilor vor avea invelitori metalice sau ceramice, astfel, apele meteorice vor ajunge in timp foarte scurt pe sol, capacitatile de receptie si pantele de scurgere vor trebui sa tina cont de acest aspect si sa fie dimensionate corespunzator.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite cu sisteme electrice de incalzire, sau cu centrale termice pe combustibil gazos.

Obiectivele parcului industrial mixt pot avea nevoie, in functie de specificul de activitate, de sisteme de incalzire speciale sau de racire. Acestea se vor asigura electric sau utilizand combustibil gaz metan.

Obiectivele de depozitare ale parcului agro-industrial au cu siguranta nevoie de sisteme de racire. Acestea fac parte din tehnologia de functionare a depozitelor si spatiilor anexe, ele se vor rezolva la nivelul fazelor urmatoare de proiectare, la care se va tine cont de pretentiile speciale de climatizare controlata.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua de extindere prevazuta in proiectul de parc industrial mixt etapa I.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona, pe baza avizelor solicitate de beneficiar de la detinatorii retelelor de telecomunicatii existente.

Alimentare cu gaze naturale :

Alimentarea cu gaze naturale poate fi necesara proceselor tehnologice, si este posibila prin extinderea retelei de distributie prevazute in proiectul de parc industrial mixt etapa I.

Gospodarie comunală :

Pentru colectarea deseurilor menajere se vor amenaja locatii speciale pentru amplasarea de pubele pentru colectare selectiva a materialelor. Deseurile din procesele de productie si servicii vor fi colectate pe sortimente. Deseurile vegetale se vor colecta si transporta in locuri special amenajate in care se vor composta, parte din ele pot fi utilizate pentru prepararea de nutreturi pentru animale. Deseurile de

ambalaje se vor colecta containerizat si se vor depozita in locuri special amenajate, agrementate, pentru depozitarea deseurilor. Depozitarea materialelor periculoase, acumulatori, uleiuri industriale, altele, se va face controlat sub stricta supraveghere, pana la predarea lor catre unitati specializate in reciclare sau neutralizare definitiva.

Locatiile de pe amplasament destinate acestui tel vor fi amplasate astfel incat accesul utilitatelor sa fie lesnicios.

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, in conditii de utilizare monitorizata, neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane. Practic este o zona de servicii diverse, cu specific industrial logistic, agro-industrial, si de servicii. 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 compatibili cu normele de protectia mediului, si la utilizarea in conditii optime a spatiilor interioare si exterioare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor prevedea spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta si aliniamente compacte de arbori pentru sublinierea traseelor de circulatie dar si pentru asigurarea unui microclimat confortabil.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane prin reabilitarea de spatii si volume construite ci prin desfiintarea unor constructii si amenajari aflate in ruina si edificarea de

constructii contemporane. Constructiile noi care se vor realiza vor avea o estetica corespunzatoare tipului de activitate adapostit si tehnologiilor de construire contemporane.

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

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

PARC INDUSTRIAL – DEPOZITARE SI SERVICII :

- 2 nuclee functionale cu acces separat auto si pietonal, utilitati

PARC AGRO-INDUSTRIAL :

- Parc agro- industrial cuprinzand toate modulele functionale necesare (frigorific, logistic, de procesare, administrativ)

Obiective conexe :

- Spatii de circulatie carosabila, parcaje, accese pietonale, platforme
- Spatii verzi amenajate
- Echipare edilitara

Terenul se afla in proprietate privata a municipiului Sf.Gheorghe, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal va fi supus analizei consiliului local in vederea emiterii avizului de oportunitate.

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 va fi supus dezbaterii publice prin afisare la sediul ordonatorului si prin anunturi publice in presa.

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, 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.
- Reglementarile cuprinse in PUZ pentru zona studiata.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei 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 va realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi suprafete 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 insamanta gazon pe parterele acestor spatii.

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 (perimetrul edificabil).

Se vor respecta retragerile fata de limita carosabilului pentru constructiile definitive.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala la toate constructiile, cu respectarea prevederilor legale in acest sens.
- accesul autovehiculelor in spatiile de parcare .
- accesul autovehiculor de mare gabarit la constructiile de preluare materie prima si de depozitare.

8. 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.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, rolul acestora este si functional si estetic.

Imprejmuirile sunt necesare la delimitarea incintei proprietate privata pentru a asigura paza si protectia bunurilor. Aceste imprejmuiri vor fi transparente, semitransparente sau opace spre celelalte vecinatati si nu mai inalte de 2,0 m.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor s-a subampartit in doua unitati teritoriale de referinta.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS – unitati de institutii, servicii

ID – unitati industrie, depozitare

C – cai de comunicatie

SP – spatii plantate

TE – echipare edilitara

V. Unitati teritoriale de referinta :

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi, drumuri, alte limite materializate sau limite cadastrale, pe baza functiunii dominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

UTR 1

PARC INDUSTRIAL – DEPOZITARE, SERVICII

Suprafata : 103.900 mp

Vecinatati :

- spre sud : UTR. 2
- spre est : parc industrial mixt etapa I
- spre nord : parc industrial mixt etapa I
- spre vest : terenuri agricole (arabil) proprietate privata

subzone functionale : ID, IS, C, SP, TE.

Procent maxim de ocupare a terenului	Coeficient maxim de utilizare a terenului
POT maxim 61,28 %	CUT maxim 1,23

- functiunea dominanta : industrie – depozitare, servicii
- functiuni complementare : echipare edilitara, cai de circulatie, echipare edilitara.
- functiuni permise fara conditii : depozitare, soproane deschise, platforme, anexe ale functiunilor de depozitare, echipare edilitara, locuinte de serviciu, sedii administrative.

- Funcțiuni permise cu condiții : orice funcțiune compatibilă
- Funcțiuni interzise : locuințe individuale sau colective, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, unități de cazare, alimentație publică, orice alte funcțiuni incompatibile.

Regim maxim de înălțime : P +3

Structuri și materiale de construcții permise : structuri din lemn, structuri metalice, din beton armat și zidărie, acoperisuri tip terasă circulabilă sau necirculabilă, tip șarpantă cu învelitori ceramic sau ușoare, panta minimă a învelitorii 30 grade, panta maximă a învelitorii 60 %, tamplarie metalică, lemn sau PVC, tencuieli de exterior, finisaje anvelopă, pavaje din piatră naturală sau piatră artificială, carosabil împietruit, betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, împrejurimi h. max 2,00 m.

Orientarea față de punctele cardinale :

Se recomandă orientarea nord și vest a depozitelor, orientarea est sau vest a spațiilor de producție și a birourilor.

Parcaje :

Se vor realiza spații de parcare pentru autovehiculele de mare tonaj și spații de parcare pentru autoturisme în interiorul incintelor.

Spații verzi :

Se vor realiza spații verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare în incintele exterioare construcțiilor și cu rol de protecție, absorbant pentru praf, pulberi și emanații de esapare, zone în aliniament de perdele vegetale conform prevederilor planșelor desenate. Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 10 % din suprafața terenului.

UTR 2

PARC AGRO-INDUSTRIAL

Suprafata : 55.100 mp

Vecinatati :

- spre sud : terenuri agricole private
- spre vest : terenuri agricole private
- spre nord : UTR 1
- spre est : UTR 1

subzone functionale : A, ID, C, SP, TE.

Procent maxim de ocupare a terenului	Coeficient maxim de utilizare a terenului
POT maxim 61,38 %	CUT maxim 1,23

- functiunea dominanta : agro-industriala
- functiuni complementare : echipare edilitara, cai de circulatie.
- functiuni permise fara conditii : depozitare, soproane deschise, platforme, anexe ale functiunilor de depozitare, echipare edilitara, cladiri administrative.
- Functiuni permise cu conditii : orice functiune compatibila
- Functiuni interzise : locuinte individuale sau colective, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, unitati de cazare, alimentatie publica, orice alte functiuni incompatibile.

Regim maxim de inaltime : P + 3

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, structuri metalice, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip terasa circulabila sau necirculabila, tip sarpanta cu invelitori ceramic sau usoare, panta minima a invelitorii (sarpanta) de 30 grade, panta maxima a invelitorii (sarpanta) 60 %, tamplarie metalica, lemn sau PVC, tencuieli de exterior, finisaje anvelopa, pavaje din piatra naturala sau piatra

artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiiri h. max. 2,00 m.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea nord si vest a depozitelor, orientarea est sau vest a spatiilor de prelucrare, a birourilor, a spatiilor de productie si servicii iluminate natural.

Parcaje :

Se vor realiza spatii de parcare pentru autovehiculele de mare tonaj si spatii de parcare pentru autoturisme.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare in incintele exterioare constructiilor si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi si emanatii de esapare, zone compacte de perdele vegetale in aliniament, conform prevederilor planselor desenate.

Sef proiect, arh. Florea Stela