

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

## **PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.**

Str. Epresteto nr.3, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

Initiator:

**S.C. SERBERT TEHNOLOGIE S.R.L.**

Sf. Gheorghe  
noiembrie, 2020

**Fisa proiectului**

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.
Amplasament	Str. Epresteto nr.3, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	Primaria municipiului Sfantu Gheorghe
Initiator	S.C. SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2014/2020
volum	PUZ + RLU
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
Sef proiect	arh. Monica Serban
Proiectanti de specialitate	
arhitectura	BIA Monica Serban arh. Monica Serban
retele edilitare	S.C. Eurocad s.r.l. ing. Nicolae Moldovan
Ridicare topografica	Fogarasi Botond – Cadastru, Geodezie si Carografie
Studiu geotehnic	SC Geminex SRL

Sf. Gheorghe  
noiembrie, 2020

## OPIS

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidența RUR
- Aviz arhitect șef
- aviz Primaria Sfântu Gheorghe

### avize

- Goscom
- Electrica
- gaze naturale
- telefonizare
- ISU
- DSP
- APM + 4 anunturi
- Inspectoratul de politie
- SGA
- STS
- Comisia de circulație din cadrul Primăriei Sfântu Gheorghe

### Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică, extrase CF, CI

## PUZ

### piese scrise

- Memoriu general PUZ + RLU

### piese desenate

- 1.1. plan încadrare în teritoriu
- 2.1. situația existență
- 2.2. situația juridică a terenurilor
- 3.1. reglementări urbanistice
- 4.1. rețele edilitare AC.

intocmit,  
arh. Monica Serban

## MEORIU GENERAL PUZ

## CUPRINS

Fisa proiectului.....	2
OPIS.....	3
MEMORIU GENERAL PUZ.....	5
1.Introducere.....	5
1.1.Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2.Obiectul lucrarii.....	5
Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	6
2.1. Evolutia zonei.....	6
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3.2. Analiza geotehnica.....	7
2.4. Circulatii.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echiparea edilitara.....	9
2.6.1. Alimentare cu apa.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	10
SITUATIA PROPUSA.....	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	11
3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare.....	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.2. Sistematizarea verticala.....	11
3.4. Modernizarea circulatiei.....	11
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	12
3.4.2. Parcaje.....	12
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial.....	12
3.5.2.Lotizare.....	12
3.5.4. Regimul de înaltime.....	12
3.5.5. Aliniamentul.....	13
3.5.6. Amplasarea in parcela.....	13
3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor.....	13
3.5.8. Modul de utilizare al terenului.....	13
3.6. Echiparea edilitara.....	13
3.7. Protectia mediului.....	14
3.8. Obiective de utilitate publica.....	15
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica, in vecinatatea nordica a zonei reglementate.....	15
3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor.....	15
3.9.2. Circulatia terenurilor.....	15
4.Concluzii – masuri in continuare.....	15
Anexa 1 BREVIAR DE CALCUL APA-CANAL.....	16

## MEMORIU GENERAL PUZ

### 1.Introducere

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.
Amplasament	Str. Epresteto nr.3, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	Primaria municipiului Sfantu Gheorghe
Initiator	S.C. SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2014/2020
volum	PUZ + RLU

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

##### **1.2.1.Solicitari ale temei-program**

Prin tema de proiectare proprietarul solicita reglementarea incintei în scopul extinderii capacitatii de producție a unității existente prin construirea de noi hale de producție și depozitare. (Pentru investitiile preconizate se intenționează accesarea de fonduri europene)

##### **Obiectul lucrarii**

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea regelementarii incintei în scopul extinderii capacitatii de producție a unității existente prin construirea de noi hale de producție și depozitare.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.355/27.08.2020, eliberat de Primaria Sfantu Gheorghe.

Lotul ce face obiectul studiului are o suprafata de 14 151mp si este in proprietatea S.C. SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L. conform extrasului de carte funciara nr. 41388 Sfantu Gheorghe anexat în copie prezentei documentatii.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a admnistratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a tinut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001 precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității în UTR 40. - zona unități industriale și servicii - nereglementată.

Propunerea este în concordanță cu PUG în curs de avizare.

### **1.3. Surse de documentare-baza topografică**

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate următoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Sfântu Gheorghe
- Planul Urbanistic General reactualizat al municipiului Sfântu Gheorghe, proiect în faza de avizare
- Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2020, la scară 1:1000, de către o firmă de specialitate în baza comenzii emise de initiatorul lucrării, respectiv S.C. Geend srl.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completări ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnică - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității în UTR 40. - zona unități industriale și servicii - nereglementată.

Conform PUG reactualizat, proiect în faza de avizare, întregul teren este zona unități industriale și servicii.

### **Modul de integrare în zona**

Terenul ce face obiectul lucrării este amplasat în zona industrială din zona straziilor Constructorilor. Terenul ce face obiectul planului urbanistic zonal se învecinează cu alte zone industriale

Pe strada Epresteto exista zone industriale. Practic prin acest PUZ se completeaza zona industriala a localitatii.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat pe strada Epresteto, la est de strada Constructorilor, in zona industriala.

### Vecinatati:

- vest: zona industriala
- est teren agricol în intravilan
- sud zona industriala
- nord str. Epresteto

## 2.3. Date despre teren

Terenul este relativ plan și pe el funcționează fabrica Sebert Tehnologie.

Terenul apartine firmei Sebert Tehnologie initiatorul acestui PUZ.

Suprafata parcelei care a generat acest PUZ este de 14 151mp si este curtea fabricii.

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, nu exista riscuri de alunecari de teren.

Nu exista cursuri de apa în zona, deci nu exista risc de inundatii.

### 2.3.2. Analiza geotehnica

Analiza geotehnica a fost efectuata de S.C. GEMINEX s.r.l. in 2013 cu ocazia obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea halei existente.

### Extras din studiul geotehnic anexat lucrarii

## CONDITII NATURALE

*Amplasamentul investigat se situează în municipiul Sf. Gheorghe, în zona industrială de pe strada Constructorilor, în incinta S.C. SEBERT TECHNOLOGIE S.R.L..*

*Într-un cadru mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiunile aparținând depresiunii intramontane Sf. Gheorghe. Peste fundamentul cretacic al depresiunii sunt dispuse depozite pliocene de molasă (argile, marne, nisipuri) până la grosimea de câteva sute de metri, apoi urmează depozitele pleistocene și holocene dezvoltate într-un facies fluviatil-lacustru (pietrisuri, nisipuri, argile).*

*Din punct de vedere geomorfologic zona este amplasată pe terasa formată din depozitele conului de dejecție a râului Olt, care se extinde de la Malnas până la Chichis pe malul stâng și care în urma coborârii profilului longitudinal al râului, a rămas suspendată la înălțimea de 15 – 20 m. Litologic este alcătuit predominant din pietris, bolovănis, nisip, cu unele intercalații agiloase. Deasupra acestui complex detritic grosier se situează un orizont fin granular, predominant argilos - prăfos cu intercalații de nisip fin prăfos. Suprafața terenului este orizontală.*

## REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR

*Terenul de fundare a fost investigat cu trei foraje în sistem uscat, semimecanic, cu snec Ø75mm, cu adâncimile finale de 5.00 - 5.50 m și lângă fiecare foraj câte un sondaj cu penetrometru dinamic ușor, cu secțiunea vârfului de con de 10 cm<sup>2</sup> (tip DPL-10) cu adâncimile finale de 4.00 - 5.00 m.*

*Forajele au interceptat o stratificație caracteristică acestei zone:*

- Orizontul superior, până la adâncimile de 2.90 - 4.50 m este alcătuit din pământuri coezive (argilă nisipoasă, nisip argilos) plastic consistente spre vârtoase și pământuri fine necoezive (nisip prăfos) afânate spre îndesare mijlocie. Suprafața terenului este acoperită cu 20-30 cm sol vegetal argilosnisipos brun-negricios.

- Orizontul inferior detritic grosier (sub adâncimile de 2.90 - 4.50 m) este alcătuit din nisip, nisip cu pietriș mediu îndesat / îndesat. Din analiza stratificației interceptate de foraje se poate constata că orizontul superior nu este uniform. Astfel în zona forajului FG 1 orizontul superior, până la adâncimea de 2.90 m, este alcătuit exclusiv din pământuri coezive (argilă nisipoasă, subordonat nisip argilos). Către forajele FG 2 și mai ales FG 3, grosimea orizontului coeziv se reduce în favoarea pământurilor nisipoase-prăfoase, pământurile coezive limitându-se în aceste foraje doar la partea superioară a stratificației, până la adâncimile de 1.10-1.50 m.

Orizontul acvifer freatic în zonă se situează la adâncimi de 15-17m.

### **CONDITII DE FUNDARE SI RECOMANDĂRI**

Din cele prezentate mai sus se poate constata că stratificația interceptată de lucrările geotehnice se încadrează în cadrul litologic general al terasei din stânga râului Olt.

În zona forajului FG 1 orizontul superior (până la adâncimea de 2.90 - 4.50m) este alcătuit din pământuri coezive plastic consistente spre vârtoase, către forajele FG 2 și FG 3 trecând la nisipuri prăfoase afânate spre îndesare mijlocie. Modulul de deformare lineară al acestor pământuri este  $E \approx 7000-8000$  kPa, cea ce indică prezența pământurilor cu compresibilitate mare.

Orizontul inferior, necoeziv, este alcătuit din nisip fin-mediu, nisip cu pietriș, cu îndesare mijlocie și îndesate, cu modulul de deformare lineară  $E \approx 25000-30000$  kPa (cu compresibilitate redusă).

Fundațiile pot fi incastrate în orizontul superior, în stratul de argilă nisipoasă cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă (zona forajului FG 1) și în stratul de nisip prăfos cafeniu afânat spre îndesare mijlocie (zona forajelor FG 2 și FG 3), cu respectarea adâncimii maxime de îngheț.

Pentru dimensionarea fundațiilor în orizontul superior se poate calcula cu valoarea de bază a presiunii convenționale de 200 kPa.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundatia având lățimea tălpilor  $B = 1,0$  și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2,0$  m. Pentru alte lățimi ale tălpilor sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează aplicând corecțiile prezentate în STAS 3300/2-85, anexa B.

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în Normativul cu indicativ C 169 – 1988. Până la adâncimea de 2m se poate săpa cu pereți verticali, nesprîjiniți.

Înainte de executarea săpăturilor stratul de sol vegetal va fi îndepărtat și nu va fi folosit ca material de umplură la construcție. După terminarea lucrărilor solul depozitat separat se poate împrăști pe suprafețele afectate de lucrări, destinate ca zone verzi.

În jurul excavației se va asigura o bandă de protecție de 1.00 m, în care nu se va circula cu mașini și nu se va depozita materiale grele. Pe parcursul lucrărilor se vor urmări eventualele apariții de crăpături paralele cu marginea săpăturii care prevestesc surparea malului.

Cu lucrarea de săpătură a fundației se va opri cu cca 20 cm deasupra cotei proiectate pentru prevenirea modificării proprietăților terenului de fundare față de cele naturale. Acest strat de 20 cm va fi îndepărtat numai în ziua în care se toarnă betonul de fundație.

În jurul construcției se va asigura îndepărtarea eficientă a apelor meteorice pentru prevenirea infiltrațiilor la talpa fundației.

Adâncimea de îngheț din zonă conform STAS 6054-77 este 100-110 cm.

Conform Normativului P100-1/2006 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag este 0,20 g iar perioada de control (col4) TC este 0,7 s.



*Incadrarea formatiunilor în categorii după modul de comportare la săpat, conform indicatorului "Ts – 1981", este prezentată pe fisele geotehnice ale forajelor.*

*Înainte de turnarea betonului în groapa de fundare, se va solicita asistență geotehnică pentru verificarea terenului de fundare.*

### 2.3.3. Analiza fondului construit existent

În incinta există o hală de producție cu o suprafață de 2340mp în stare foarte bună în care se desfășoară activitatea de producție a firmei. În zona intrării există o construcție parter de 10mp în care este postul trafo.

### 2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe strada existentă, str. Epresteto

În incinta există spații de parcare, circulații carosabile și spații de manevră.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Bilant teritorial - zona studiată

	mp	%
Zona industrială	14 151	92.55
Zona circulații publice	1 139	7.45
Total zona studiată	15 290	100.00

Bilant teritorial – CF 41388

	mp	%
construcții	2 350	16.61
Spații verzi amenajate	1 500	10.60
Circulații, parcaje	1 266	8.95
Teren neamenajat	9 033	63.83
Total incinta fabrică	14 151	100.00

POT= 16.61%

CUT= 0.17

### 2.6. Echiparea edilitară

Hală existentă este racordată la rețelele edilitare de pe strada Epresteto.

#### 2.6.1. Alimentare cu apă

##### 2.6.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se realizează prin branșament cu o conductă din PE cu Dn= 50 mm la conducata din PEHD cu Dn= 63 mm care alimentează S.C. FIT SPEED S.R.L. (alimentat prin S.C. UNICAL S.R.L.), pe baza unui protocol încheiat cu S.C. UNICAL S.R.L. din 12.10.2005.

Apa potabilă este furnizată de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă aparținând S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. Sfântu Gheorghe, conform Contractului nr. 2860/06.03.2006.

Apa este utilizată în scop igienico-sanitar la grupurile sanitare.

#### **2.6.1.1. Alimentarea cu apa pentru nevoi P.S.I**

Pentru asigurarea necesarului de apă în scop PSI societatea este racordată la rețeaua de incendiu din incinta S.C. UNICAL S.R.L. cu o conductă PEHD cu Dn= 110 mm. în acest scop S.C. SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L are în dotare doi hidranți exteriori amplasați în curtea societății.

Pentru măsurarea debitului de apă consumat sunt montate două apometre astfel: un apometru cu Dn = 80 mm pentru hidranții exteriori și un apometru cu Dn = 20 mm pentru apa utilizată în scop menajer și tehnologic.

#### **2.6.2. Canalizare menajera**

##### Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate sunt de categoria ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare. Colectarea apelor uzate menajere se realizează prin intermediul unei rețele de canalizare din conducte de PVC KG cu Dn = 160 mm, racordată la colectorul menajer Dn = 200 mm. Indicatorii de calitate ai apelor uzate se vor încadra în prevederile - NTPA 002.

#### **2.6.3. Canalizare pluviala**

##### Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperisuri și de pe zonele carosabile din incinta sunt evacuate gravitațional o parte la canalul pluvial cu Dn = 300 mm amplasat pe str. iar restul sunt dirijate spre zonele verzi din incinta.

#### **2.6.4. Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a halei existente este asigurata din rețeaua publica de pe strada Epresteto prin intermediul postului de transformare existent in zona nord-estica a incintei.

#### **2.6.5. Alimentare cu gaz**

Hala existenta este racordata la rețeaua de distributie gaz metan existenta pe strada Epresteto.

### **2.7. Probleme de mediu**

În urma analizei situației existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

În urma discuțiilor avute cu proprietarul terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, răspunde solicitărilor de extindere a zonei industriale.

## SITUATIA PROPUSA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

#### Studii elaborate :

- Studiu geotehnic.

Conform acestuia terenul se preteaza la construirea de hale industriale.

### 3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare

Conform PUG aprobat terenul este în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe în zona industrială.

Conform PUG reactualizat, proiect în faza de avizare, întregul teren este în zona industrială.

#### Extindere intravilan

Nu se propune extinderea intravilanului aprobat.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus în valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important în zona îl va avea sistematizarea circulației din incintă si amenajarea cu îmbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Construcțiile nu vor produce o interventie brutala în peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile, în concordanta cu hala existența.

#### 3.3.1 Spatii verzi

Nu se intervine la drumul public, nu se prevad noi spatii verzi în domeniul public.

Spatiile verzi realizate în incintă vor reprezenta min. 20% din totalul incintei fabricii.

#### 3.3.2. Sistemizarea verticala

Terenul este relativ plan, nu sunt probleme de sistematizare verticala

### 3.4. Modernizarea circulației

Nu se propun străzi publice pe trasee noi. Strada Epresteto se menține în forma actuala.

#### Circulații în incintă

Se mențin circulațiile carosabile din incintă, ele vor fi continuate în aceeași forma către zona din spatele curții. Se vor asigura spatii de manevra pentru camionane și mașini de intervenție PSI

### **3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie**

Nu se intervine la profilul transversal al strazii Epresteto. Dacă pe viitor se va face o modernizare a strazii ea va fi făcută în mod unitar pe toată lungimea pe baza unui proiect inițiat de primăria locală.

### **3.4.2. Parcaje**

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru salariați și vizitatori, precum și spații de manevra și staționare pentru mașini de transport marfa. Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

## **3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial**

### **3.5.1**

Bilant teritorial comparativ - zona studiata

	existent		propus	
	mp	%		
Zona industrială	14 151	92.55	14 151	92.55
Zona circulației publice	1 139	7.45	1 139	7.45
Total zona studiata	15 290	100.00	15 290	100.00

Bilant teritorial comparativ – CF 41388

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	2 350	16.61	max. 8 491	60.00
Spatii verzi amenajate	1 500	10.60	min. 2 830	20.00
Circulati, parcaje	1 266	8.95	2 830	20.00
Teren neamenajat	9 033	63.83	-	-
Total incinta fabrica	14 151	100.00	14 151	100.00

### **3.5.2. Lotizare**

Nu se propune lotizarea terenului, se mentine lotul actual ca incinta a fabricii.

### **3.5.3 Functiuni propuse**

- Hale de productie si depozitare, functiuni complementare si spatii anexe menite sa deserveasca functionarea fabricii.

### **3.5.4. Regimul de înaltime**

Regimul maxim de înaltime al clădirilor:

P înalt pentru hale, P+1 pentru clădiri administrative.

P pentru anexe

**Inaltime maxime admise**

H max cornişă: 5.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

Hmax la coamă: 6.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

**3.5.5. Aliniamentul**

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Acesta se menține la marginea nordică a proprietății, spre strada Epresteto.

**3.5.6. Amplasarea în parcelă**

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă a parcelei

Zona edificabilă

Zona edificabilă s-a stabilit în funcție de construcțiile existente.

S-au stabilit două categorii de zone edificabile

-edificabil pentru hale

-edificabil pentru construcții edilitare (post trafo, rezervor PSI)

Retrageri minime obligatorii pentru hale

-spre strada: 10m față de aliniament

-spre vecinătăți: 3m

**3.5.7. Regimul de aliniere al construcțiilor**

Clădirile existente se aliniază la limita proprietății, clădirile propuse în prelungirea celor existente vor prelua alinierea acestora. Clădirile din zona din spate vor fi aliniate la limitele proprietății.

**3.5.8. Modul de utilizare al terenului**

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

POT max. 60%

CUTmax=0.6

**3.6. Echiparea edilitară**

Fabrica este racordată la rețelele edilitare publice. (alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare)

Pentru construcțiile propuse se vor extinde instalațiile din curte, nu se solicită noi bransamente sau racorduri.

**3.6.1. Alimentarea cu apă****3.6.1.1..ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ**

Asigurarea necesarului de apă pentru grupurile sanitare în noile hale prevăzute se va realiza prin prelungirea rețelei de apă existentă în incintă, cu conductă PE-40 mm respectiv PE-32 mm. Pe rețeaua de apă propusă se vor prevedea și 2 buc. Hidranți de grădina  $\frac{3}{4}$ "

**3.6.1.2. ALIMENTAREA CU APA PENTRU NEVOI P.S.I**

Pentru asigurarea necesarului de apă pentru nevoi P.S.I rezultat prin extinderea hălelor se propune realizarea unui rezervor suprateran V= 150 mc. cuplat cu stație de pompare,

respectiv prelungirea rețelei de apă P.S.I. și amplasarea de hidranți exteriori în baza unui proiect realizat de către o firmă specializată.

### **3.6.2. Canalizarea menajera**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi evacuate la canalizarea menajera existentă.

### **3.6.3. Canalizarea pluvială**

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile și platformele propuse vor fi evacuate gravitațional spre zonele verzi din incinta obiectivului de investiții.

### **Protectia lucrarilor edilitare**

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apă și canalizare menajera se va face ținând cont de toate Normativele și STAS-rile în vigoare existente la data elaborării etapelor următoare de proiectare.

### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a halei existente este asigurată din rețeaua publică de pe strada Epreșteto prin intermediul postului de transformare existent în zona nord-estică a incintei. Pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcții se va extinde rețeaua existentă în curte.

### **3.6.5. Incalzirea**

Se va extinde sistemul de încălzire existent, respectiv instalație încălzire centrală cu agent termic produs în centrala termică termică pe gaz.

### **3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale**

Hala existentă este racordată la rețeaua de distribuție gaz metan existentă pe strada Epreșteto. Pentru alimentarea cu gaz a viitoarelor construcții se va extinde rețeaua existentă în curte.

### **3.6.7. Gospodaria comunală**

În zona studiată se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita apoi în depozite agrementate din zonă.

Materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separate și se vor preda la unități specializate de colectare.

## **3.7. Protectia mediului**

Orice intervenție antropică în mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de construcții al căror specific este neagresiv față de factorii de mediu : apă, aer, sol, subsol și așezări umane.

Nu se pune problema emisiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu.

În consecință, aspectele de protecție a mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împietzeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 20% din incinta fabricii.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica, in vecinatatea nordica a zonei reglementate**

- strazi
- retele edilitare

#### **3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor**

Incinta fabricii este și va ramane in proprietate privata.

Strada este și va rămâne în domeniul public.

#### **3.9.2. Circulatia terenurilor**

Nu se propun modificari în ceea ce privește tipul de proprietate asupra terenurilor.

### **4. Concluzii – masuri in continuare**

Propunerea este în concordanta cu PUG în curs de avizare.

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- Se stabileste profilul stradal public și privat
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare subzona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse

#### **Masuri in continuare:**

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism. 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 Sfantu Gheorghe, dupa aprobare, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.
- Pentru realizarea investitiilor, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

#### **Costurile necesare implementarii proiectului**

Toate costurile vor fi suportate de către investitor, inclusiv racordurile la retelele edilitare.

Străzile vor fi modernizate pe baza unui proiect unitar pentru întreaga zona prin grija primariei.

intocmit,  
arh. Monica Serban

**S.C. EUROCAD S.R.L. SF.GHEORGHE****PROIECTARE IN CONSTRUCTII, ALIMENTARI CU APA SI CANALIZARI****SFANTU GHEORGHE STR. GODRI FERENC Nr.19 Bl.5 Sc.E. AP.5****Tel/Fax. 0367-407737, mobil 0744527587, e-mail , eurocadproiect @ gmail.com****Anexa 1 BREVIAR DE CALCUL APA-CANAL****1. Necesarul de apa**

S-a calculat conf. STAS 1343-1/2006 Determinarea cantitatilor de apa potabila , debit specific de apa pentru nevoi menajere, Normativ I9/2009 Normativ privind proiectarea , executia si exploatarea instalatilor sanitare aferente cladirilor Anexa 2 respectiv STAS 1478-2006 Necesarul de apa rece si calda in functie de destinatia cladirii .

Nr.persoane = 100 pers.

$q_{sp} = 50 \text{ l/pers}$

$K_{zi} = 1,3$

$K_o = 2,00$

$$Q_{med\,zi} = \frac{50 \times 10}{1000} = 5,0 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\,zi} = \frac{50 \times 100 \times 1,3}{1000} = 6,5 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\,h} = \frac{(50 \times 100) \times 1,3 \times 2,00}{16 \times 1000} = 0,8 \text{ mc/h} = 0,22 \text{ l/s}$$

**2. Debitul de apa uzata menajera**

Debitul de apa uzata menajera se stabileste conf. STAS-1478/1/2006 –Canalizari exterioare –Prescriptii de proiectare – Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare pct4.2.1

$Q_{uz,max,zi} = Q_{max,zi} \text{ apa}$

$Q_{uz,max,zi} = 6,5 \text{ mc/zi} = 0,08 \text{ l/s}$

$Q_{uz,max,h} = Q_{max,h}$

$Q_{uz,max,h} = 0,8 \text{ mc/h} = 0,22 \text{ l/s}$

Intocmit

Nicolae Moldovan

