

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA

TEL/FAX: 0267.315.371

EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 190 / 2011

**ZONA AGRICOLA – SERE DE LEGUME ,
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI,
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)**

OCTOMBRIE 2011

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371 EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 190 / 2011

DENUMIREA LUCRARII : ZONA AGRICOLA - SERE DE LEGUME

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

BENEFICIAR : S.C. P.C.S. “AMBIENT” S.R.L. 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.....

SF.GHEORGHE, OCTOMBRIE 2011

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, scara 1/5000**
- A – 01/a PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1000
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04 POPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA AGRICOLA – SERE DE LEGUME

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 : ZONA AGRICOLA – SERE DE LEGUME
- localitatea : MUN. SFANTU GHEORGHE, SAT COSENI,

JUDETUL COVASNA
- beneficiar : S.C. P.C.S. « «AMBIENT» S.R.L. SF.GHEORGHE

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei zone de productie intensiva de legume in sere, in mun. Sf.Gheorghe, sat Coseni, pe un teren situat la limita intravilanului satului Coseni, la limita teritoriului administrativ al mun. Sf.Gheorghe spre sud – vest.

Obiectul proiectului îl constituie crearea unei incinte de productie care sa cuprinda mai multe obiective, toate necesare pentru functionarea corespunzatoare a unei microzone de productie agricola intensiva.

Un asemenea program, cum este cel de fata, este de natura sa aduca beneficii municipiului prin asigurarea pe piata locala a legumelor proaspete tot timpul anului, in conditii de calitate si de preturi avantajoase pentru populatie, prin locuri noi de munca, taxe si impozite locale.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Coseni, sat apartinator mun. Sf.Gheorghe, pe o zona de teren libera de constructii si amenajari.

Terenul este accesibil de pe drumurile locale existente 550 si 551 care sunt derivate spre vest din drumul national 12.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de investitor se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasa cladiri specifice programului de productie agricola in sere, astfel :

Sere de legume pe structura metalica, cu suprafata de 1000 mp fiecare (6 sere), depozit de legume, punct de desfacere, administratie, grup social personal, sopron utilaje de gradinarie, atelier, centrala termica proprie, nuclee de compostare, circulatii carosabile, semicarosabile, pietonale, casa poarta, spatii verzi, imprejmuire incinta, poarta de acces.

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 județului Covasna pe termen scurt și mediu, aprobată de Consiliul Județean Covasna în anul 2006, prevede dezvoltarea economică accelerată a județului pentru reducerea rămăneii în urmă față de alte județe din țară. Această dezvoltare are în vedere creșterea economică, creșterea nivelului de trai și reducerea somajului. Dezvoltarea durabilă a județului este prioritatea administrației publice locale județene și locale.

Cu siguranță, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol în dezvoltarea echilibrată a teritoriului județului. În acest sens, investițiile publice sau private care vizează dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidențiale, de producție și depozitare, a zonelor de servicii, a celor turistice și de agrement, sunt deosebit de importante și de mare actualitate pentru dezvoltarea orașului și a întregului județ. În acest context, Primăria municipiului Sf.Gheorgh susține și sprijină constant dezvoltarea afacerilor, publice sau private, menite să creeze locuri noi de muncă, valoare adăugată și eficiență în activitățile prioritare pentru progresul economic general.

Surse documentare :

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente :

Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Covasna (PATJ).

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

Planul de dezvoltare pe termen scurt și mediu (2007-2013) a județului Covasna

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislația în vigoare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul 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, 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 intreveade 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 deopotriva cautat si vizitat de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, 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 extravilanul 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.

Se va realiza obligatoriu anterior solicitarii autorizatiilor de construire, un studiu geotehnic, 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 evidentiuate 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 cretacic 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 $T_c \text{ (sec)} = 1,0$

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 $a_g = 0,20 \text{ g}$.

Studiu geotehnic va evidentia daca nivelul hidrostatic al apelor freatice se gaseste sau nu sub cotele de fundare.

Incadrarea 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 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 :

Pe terenul de reglementat nu se gasesc constructii sau amenajari. 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 bazine de apa | 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 | |

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 extravilan, 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 supraterrane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural, si, avand in vedere specificul de productie agricola intensiva, 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 productia de legume (sere), constructie de depozitare, 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 exploatare antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supraterrane 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 PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

Se va proceda la realizarea studiul geotehnic al amplasamentului, prin grija titularului de proiect.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe nu prevede reglementări 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 preservarea 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 a lor.

Modernizarea circulației:

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

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei micro-zone agricole.

Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent.

Partea centrala a amplasamentului va fi ocupata cu constructiile si amenajarile specifice productiei de legume in sere.

Partea de est si de vest va fi amenajata cu celelalte obiective propuse, astfel incat toate obiectivele sa fie accesibile auto pe platforma interioara pietruita propusa.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

| Specificatie | Ha | % |
|--|-----------|----------|
| suprafata totala studiata | 10,48 | x |
| Suprafata reglementata | 3,00 | 100,00 |
| suprafata ocupata de constructii | 0,18 | 6,00 |
| suprafata ocupata de circulatie semicarosabila | 0,70 | 23,33 |
| suprafata ocupata de circulatie pietonala | 0,22 | 7,34 |
| suprafata ocupata de echipamente edilitare | 0,06 | 2,00 |
| suprafata ocupata de bazine de sere de legume | 0,65 | 21,66 |
| Suprafata ocupata de dotari speciale | 0,11 | 3,67 |
| Suprafata ocupata de culturi agricole exterioare | 0,50 | 16,66 |
| suprafata ocupata de spatii verzi | 0,58 | 19,34 |
| suprafata totala ocupata | 3,00 | 100,00 |

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT realizat = 27,66 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,28

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

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,35

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 si a serelor 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 menajere, in conditii de igiena corespunzatoare. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-

uri, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului zonei.

Deseurile vegetale rezultate din cultura se vor depozita in nucleele de compostare prevazute la limita de vest a amplasamentului studiat. Compostul astfel obtinut se va folosi ca si ingrasamant natural in serele de cultura.

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, pesticide, insecticide neagrementate, productia de legume va fi una ecologica iar produsele ce se vor realiza vor fi produse bio. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impietzeze 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.

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 reabilitării urbane. În ce privește peisajele, se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresantă pentru mediu și se va înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural existent.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, există asemenea oportunități.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Sere de legume
- Depozit de legume
- Punct de desfacere, parcaje
- Sopron utilaje agricole și de gradinarie
- Centrală termică proprie
- Bazin vidanjabil impermeabilizat
- Nuclee de compostare
- Put forat, rezervor de apă, casa pompei
- Casa poartă
- Carosabil și semicarosabil de incintă, alei pietonale
- Parcaje
- Spații verzi amenajate

Terenul se află în proprietatea S.C.P.C.S. «Ambient » S.R.L. Sf.Gheorghe , în întregime.

3. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :

Măsuri în continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care stă la baza elaborării 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 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 vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supraterrane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si 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 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.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la punctul de desfacere al produselor.

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 imprejmuiri :

Spatiile verzi cu rol de agrementare si protectie sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa mai mult de 19 % 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. In sere, pe suprafata de cca 6000 mp se vor produce legume. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiri 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 se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant, praf si zgomot si cu rol de fixare a solului.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie într-o singura zona functionala, respectiv o unitate teritoriale de referinta.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

A – agricole

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

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 sau limite cadastrale, pe baza functiunii dominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

UTR 1– ZONA AGRICOLA

Suprafata : 30.000 mp

Vecinatati :

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

subzone functionale : A, P, C, TE.

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

- functiunea dominanta : agricola
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii pietonale, spatii verzi, amenajari de gradina, anexe.
- functiuni permise fara conditii : constructii pentru productie vegetala agricola, locuinte de serviciu, constructii agro-turistice.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : unitati industriale si tehnice de productie, functiuni sportive, functiuni culturale, educationale si de sanatate, orice functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

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

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat, piatra si zidarie, acoperisuri tip sarpana de lemn tip sarpana cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperis tip terasa, tamplarie lemn, PVC sau metalica, tencuieli de exterior in culori pastelate, carosabil de incinta pietruit, betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiiri 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, nici la culturi si nici la nivelul spatiilor verzi amenajate sau neamenajate. 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 curenților de aer, perdele absorbante pentru zgomot.

Sef proiect , arh. Florea Stela

