



S.C. CAD PROJECT S.R.L.

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA

tel. 0267 – 351399 , fax. 0267 – 351399 , e-mail : cp@planet.ro

C.F. : R0 – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 93 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe /RO79BRDE150 SV-01419111500

Denumire proiect / cod	PUZ DEZVOLTARI INVESTITII IN INCINTA SC COVALACT SA SF.GHEORGHE,STR. LUNCA OLTULUI NR.1, JUD. COVASNA	15/2012
Beneficiar de investiție	SC COVALACT SA , SF.GHEORGHE	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
Data elaborării proiectului	MAI 2013	
Modificări efectuate		

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PUZ DEZVOLTARI INVESTITII IN INCINTA SC COVALACT SA**
SF.GHEORGHE, STR.LUNCA OLTULUI,NR.1
Beneficiar : **SC COVALACT SA , SF.GHEORGHE**
Proiectant general : **S.C. CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE**
Data elaborarii : **Martie 2013**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARI INVESTITII IN INCINTA SC COVALACT SA " din Municipiul Sf.Gheorghe,str. Lunca oltului ,nr.1, consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din incinta a SC COVALACT SA. Zona sistematizata in prezentul Plan Urbanistic Zonal , este in suprafata totala de 18.007 mp., suprafata care este cuprinsa in intravilanul Municipiului Sf.Gheorghe.

Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de teren curti constructii cu caracter industrial.**

Planul urbanistic zonal stabileste amenajarile si dotarile functionale , sistemul rutier interior zonei sistematizate si aliniamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

S-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal urmatoarele obiective principale :

- analiza fondului construit existent si stabilirea cladirilor care se vor pastra , care se vor demola si care sunt cladirile propuse
- stabilirea indicatorilor urbanistici specifici zonei cu caracter industrial
- organizarea accesului din str. Lunca Oltului si circulatia interioara incintei
- stabilirea unor aliniamente construibile si circulatii tehnologice

- *stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii*
- *completarea si reconditionarea infrastructurii tehnico - edilitare in incinta*

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de SC EUROTOPO SRL Sf.Gheorghe, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

Studiul geotehnic pentru stabilirea naturii terenului de fundare a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

Nu s-a luat in studiu si zona limitrofa zonei efectiv sistematizate , in afara incintei SC COVALACT SA.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA ZONEI SISTEMATIZATE IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a Municipiului ii confera acesteia o pozitie deosebita , in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar
- *in scopul realizarii unor dotari si dezvoltari de investitii cu functiuni industriale , se are in vedere ocuparea unor suprafetelor libere existente in incintele unitatilor industriale, cu confotaa modificarii indicatorilor urbanistici calculati exclusiv la suprafata aferenta incintei sistematizate*

- circulatia rutiera existenta se desfasoara pe str. Lunca Oltului, si de aici se va asigura si in viitor accesul la obiectivele de investitie din zona analizata.

- in zona studiata in PUZ exista retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan. Exista retele de alimentare cu energie electrica , si retele de telefonie. Retele edilitare exterioare incintei nu vor fi afectate de propunerile de sistematizare din cadrul PUZ.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona studiata , care face obiectul prezentului PUZ este delimitata de limita imprejmuita a SC COVALACT SA, conform CF 31707, CF 31708 si CF 23958 .Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ = 18.007 mp.
- zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 18.007 mp.
- exista suprafata ocupata cu cladiri sau constructii si sisteme carosabile in cadrul zonei studiat
- *zona sistematizata este marginita la Est de str. Lunca Oltului si pe laturile de West, Nord, si Sud de terenuri particulare.*

2.2.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de beneficiar , mentionam urmatoarele :

Ca tip de fundatie, in functie de incarcările transmise, pot fi adoptate:

- fundatii directe continue sau izolate: in cazul unor incarcari mai mici (daca este cazul, se aplica perna de balast)

Nivelul freatic in zona se situeaza la adancimi cuprinse intre 2,00-3,00m.

2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului

Circulatia principala in zona se desfasoara (la est de amplasament) pe str.Lunca Oltului drum care face legatura intre localitatile Sf.Gheorghe si M.Ciuc. *Starea actuala si configuratia acceselor carosabile in incinta nu se va modifica prin prevederile prezentului PUZ.*

In incinta SC COVALACT SA exista drumuri un sistem de drumuri carosabile care deservesc diversele cladiri; aceste drumuri vor fi partial dezafectate pentru a permite realizarea noilor investitii.

2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

In zona sistematizata exista cladiri de tip industrial conf. planşa A-02

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila functionale.

2.2.5.2. Canalizarea menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera functionale.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

Obiectivele de investitii existente pe amplasament sunt conectate la retelele electrice exterioare incintei ; noile obiective care se vor realiza se vor racorda la reseaua de energie electrica prin intermediul unui post de transformare local, care se va realiza pe baza unui studiu de solutie elaborat de firme specializate.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaz metan si exista o statie de reglare si masurare gaz metan. Asigurarea agentului termic pentru obiectivele existente si pentru cele nou propuse se va face de la centrala termica din incinta, centrala termica care functioneaza si va functiona si in continuare cu gaz metan.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- *realizarea noilor obiective de investitii strict necesare pentru marirea capacitatii de productie si depozitare a SC COVALACT SA se poate face numai prin schimbarea indicatorilor urbanistici valabili la data prezenta pentru incinta studiata*

2.2.7. Necesitati si optiuni

Prin discutii directe si consultari, s-au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- *analiza fondului construit existent si stabilirea cladirilor care se vor pastra , care se vor demola si care sunt cladirile propuse*
- *stabilirea indicatorilor urbanistici specifici zonei cu caracter industrial*
- *organizarea accesului din str. Lunca Oltului si circulatia interioara incintei*
- *stabilirea unor alinamente construibile pentru viitoarele constructii*

- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- completarea si reconditionarea infrastructurii tehnico - edilitare *in incinta*
- realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :
 - P.O.T.maxim = 60%
 - C.U.T.maxim = 0,75
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , *cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de CLADIRI INDUSTRIALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.*

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei in cadrul anasamblului studiat , se fundamenteaza pe pastrare acceselor existente din str. Lunca Oltului, fara afectarea configuratiei acestora si reorganizarea traseelor interioare incintei, in concordanta cu noile cladiri care se vor realiza.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor)

Sistemul rutier propus interior incintei va avea urmatoarea alcatuire :

- 3 cm. strat de uzura din beton asfaltic
- 4 cm. strat de legatura din binder de criblura
- 5 cm. strat intermediar din balast bitumat
- 25 cm. strat de fundatie din piatra sparta
- 15 cm. substrat de balast

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 %, atat pentru trotuare cit si pentru partea carosabila.

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la terenul natural.

3.3.3. Sistematie verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei la str. Lunca Oltului prin pastrarea configuratiei actuale , fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii

- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)si colectarea acestora pentru a fi conduse spre retelele de canalizare dupa o prealabila preepurare.

- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate cu max. 13m inaltime, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la functiunile tehnologice pe care le vor adaposti.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funciunea dominanta a zonei sistematizate este cea de industrie alimentara.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 18.007 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa : limitele de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la nord , west , si sud de terenuri proprietate privata , iar la Est de str. Lunca Oltului

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 18.007mp.

- suprafata teren efectiv sistematizata = 18.007mp.

- suprafata construita maxima (propusa) = 10.737 mp

- suprafata construita desfasurata maxima = 13.669 mp

- suprafata de drumuri carosabile = 5.547 mp.

- suprafata alei pietonale, trotuare = 1308 mp

- suprafata zone verzi amenajate = 415 mp

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) = 0,75

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) = 60 %

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de functionalitatea constructiilor, diferentiat astfel :

- cladirile cu functiunea de productie vor avea h max. 13m. din cauza utilajelor (tancurilor de produse lactate amplasate- tehnologic vertical)

- toate celelalte cladiri propuse vor avea max.9m

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele :

- regimul de inaltime al constructiilor propuse

- functionalitatea cladirilor si functionalitatea diverselor zone din incinta

- efecte compozitionale de ansamblu si individuale in corelare cu circulatia auto

- crearea unei suprafete libere (zona verde)

- respectarea unor distante minime laterale - intre constructii si limitele de proprietate , pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale si fata de limitele de proprietate.

Se va respecta distanta minima dintre peretele lateral al constructiei si limita laterala a proprietatii, conform plansei A-04 - REGLEMENTARI

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUA.

3.8.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa a constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri :

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate intocmit de firme autorizate , la fazele urmatoare de proiectare ,se vor stabili solutiile tehnice de DEVIERI SI DEZAFECTARI de retele existente (retele care sunt amplasate in prezent sub viitoarele constructii) , acest studiu necesitind lucrari de proiectare care depasesc cadrul prezentului P.U.Z., fiind necesara studierea la nivelul zonei .

- proiectarea noilor retele edilitare se va face prim amplasare pe cat posibil in zone verzi sau sub trotuarele pietonale din interiorul incintei

3.8.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor colecta si deversa , dupa ce va trece prin ministatia de epurare , in reseaua de canalizare menajera stradala.

3.8.3. Canalizare pluviala

Dirijarea apelor meteorice de pe acoperisuri, partea carosabila si de pe trotuare, se va colecta prin rigolele de la marginea carosabilului, si dupa ce vor trece prin statia de preepurare se va evacuala reseaua pluviala stradala , si partial , prin filtre speciale la rezervorul subteran de incendiu. Dupa umplerea rezervorului PSI, apa acumulata poate fi folosita si la udarea si intretinerea gazonului, cu conditia de a asigura permanent re-umplerea rezervorului la capacitatea nominala .

3.8.4. Alimentarea cu energie termica

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, precum si functionarea in continuare a celor existente , se va utiliza agent termic obtinut prin functionarea centralei termice de incinta, centrala care functioneaza si va functiona si in viitor cu gaz metan.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrica

A. Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate

Alimentarea cu energie electrica a complexului se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin construirea unui post de transformare amplasat la limita zonei sistematizate.

Incinta unde se va amplasa postul de transformare trebuie sa permita accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

Solutia de alimentare a posturilor de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. Covasna

B. Alimentarea consumatorilor din zona studiata

Din postul de transformare se vor alimenta TABLOURIILE PRINCIPALE PENTRU FIECARE CLADIRE prin intermediul a 2 (doua) cabluri subterane unul activ iar al doilea de rezerva. Aceste cabluri vor fi duse in paralel in acelasi sant ($l * h = 80 * 100 \text{cm}$).

Totodata din postul de transformare se vor mai alimenta 2 tablouri , unul pentru asigurarea iluminatului exterior.respectiv unul pentru alimentarea cu energie electrica a sistemelor de pompare si a celorlalte utilitati.

C. Alimentare sisteme de pompare

Alimentarea cu energie electrica a statiei de pompe incendiu,pompe submersibile pentru apa potabila , pompa de evacuare a apelor pluviale,etc. se va realize dintr-un tablou special destinat acestui scop.

De la tabloul din statia de pompe incendiu vor pleca 4 cabluri de tip CSYABY3*1.5 mmp pentru alimentarea butoanelor de comanda ale pompei de incendiu.

D. Prize de pamint si centuri de impamintare

Prizele de impamintare artificiale vor fi prize de pamint mixte(verticale si orizontale).

Priza verticala se va realiza din electrozi de OL-ZN in forma de stea ,cu o inaltime de 1,5m si system de prindere mecanic in trei puncte prin intermediul unor suruburi cu M10,iar cea orizontala din platbanda zincata de 40*4 mm.

Legatura intre cele 2 componente ale prizei mixte se vor realiza mecanic cu suruburi piulite si saibe grover.(electrodul de otel zincat avind pe el din fabricare o placa cu 3 (trei) perforari special conceputa pentru prinderea platbandei.)

Una din prizele de pamintare aferenta postului de transformare cu o valoare sub 4 Ohm(la aceasta priza se vor prevedea 2 jonctiuni de control).

La fiecare locuinta individuala se va prevedea o priza de impamintare cu o valoare sub 4 Ohmi , respective cite 2 jonctiuni de control pentru fiecare casa in parte.

Pentru realizarea echipotentializarii platformei prizele de pamint respectiv centura de impamintare a stilpilor se vor lega intre ele cu platbanda de 40*4 mm.

Valoarea finala masurata nu trebuie sa depaseasca 0.5 Ohm.

E. Instalatia de protectie la supratensiuni atmosferice

In conformitate cu rezultatele studiului pentru determinarea nivelului de protectie, aceste obiective trebuiesc protejate cu IPT care satisface cerintele nivelului I de protectie (eficienta sistemului de paratragnet « E » trebuie sa fie $0.95 < E < 0.98$).

Sistemul de protectie impotriva loviturilor de traznet este conceput conform normei I20-2000 (Normativ privind protectia constructiilor impotriva traznetului), si este prevazut cu paratraznete PREVECTRON 2 .Tipul paratragnetului a fost ales confor normei I20-2000 pe baza metodei sferei rotative si verificate cu programul de calcul pentru determinarea razei de protectie .

Pentru realizarea protectiei la traznete a complexului multifunctional se va adopta o solutie cu paratraznete de tip PREVECTRON 2 TS 3.40 care se vor instala pe stilpi metalici cu inaltime de 10m in virful unui catarg de otel galvanizat destinat special acestui scop.Catargul se va inalta deasupra stilpului cu 4,00m si se va fixa ferm stilp.

Paratragnetul cu dispozitive de amorsare TS 3.40 se va echipa cu un conductor de coborire .Conductorul de coborire va fi conectat la paratragnetul cu dispozitiv de amorsare cu ajutorul unui adaptor metalic din dotarea lui.Va urma calea cea mai scurta pina la priza de

impamintare generala, evitind cotiturile bruste sau intoarcerile, oferind deci o cale de scurgere de impedanta redusa de la punctul de captare la pamint.

Toate obiectele metalice situate mai aproape de 1m de conductorul de coborire vor fi legate la acesta.

O jonctiune de control (piesa de separatie) va fi instalata la 2 m deasupra solului , pentru a permite decuplarea coboririi de priza de pamintare generala pe durata verificarilor periodice de masurare a rezistentei prizei de pamint.

3.8.6. Salubritate.

Deseurile industriale generate de procesul de exploatare se vor monitoriza prin programe specifice industriei alimentare si vor fi evacuate pe baza de contract de firme specializate ; deseurile menajere obisnuite se vor colecta in incinta pe platforme special amenajate si vor fi evacuate pe baza de contract cu firme specializate..

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- nu sunt obiective de utilitate publica care s-ar putea realiza in baza prevederilor prezentului PUZ.

3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : 18.007 mp.
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : 0,0 mp
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : 0,0 mp.
- suprafata teren apartinand domeniului privat : 18.007 mp.

4. CONCLUZII.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- **incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii**
- **stabilirea suprafetelor de teren construibile**
- **rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale**
- **echiparea cu utilitati edilitare (informativ)**
- **stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor**

SEF DE PROIECT
arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif
membru al Registrului Urbanistilor din Romania

5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de locuinte si amenajarile aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire cit si ca rezolvare a profilelor de artere carosabile.

- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare

- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Nu sunt prevazute a se realiza obiective de utilitate publica.

5.1.5. Utilizari functionale permise in cadrul incintei

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) toate lucrarile propuse urmand a fi executate in exclusivitate in interiorul incintei SC COVALACT SA :

- cladiri cu caracter functional specific INDUSTRIEI ALIMENTARE si CLADIRI TEHNOLOGICE NEPOLUANTE
- dotari tehnice retele edilitare
- amenajari de drumuri carosabile in interiorul incintei

5.1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice UTR)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

A rezultat un UTR pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

5.2.1. UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

- delimitat pe laturile Nord,West si Sud de terenuri proprietate particulara
- delimitat pe latura est de str. Lunca Oltului
- suprafata teren studiat PUZ = 18.007mp.

- suprafata teren efectiv sistematizata = 18.007mp..
- suprafata construita maxima (finala) = 10.737 mp
- suprafata construita desfasurata maxima (finala) = 13.669 mp
- suprafata de drumuri carosabile = 5.547 mp
- suprafete alei pietonale si trotuare dalate = 1308 mp.
- suprafata zone verzi amenajate = 415 mp
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT final maxim) = 0,75
- Procentul de Ocupare a Terenului (POT final maxim) = 60 %

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : INDUSTRIE ALIMENTARE si CLADIRI TEHNOLOGICE NEPOLUANTE
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si cladiri sociale cu caracter complementar

C. Caracteristici ale parcelelor.

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- *pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului*
- *caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.*

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; imprejmuirile propuse spre str. Lunca Oltului nu vor depasi 1,8 m. inaltime ; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de INDUSTRIE ALIMENTARA SI TEHNOLOGIE NEPOLUANTA, si functiuni complementare de activitati si de servicii pentru industria alimentara (inclusiv dotari tehnico edilitare) , care nu produc factori poluanti

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare
- locuinte de orice fel , folosite de persoane particulare
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- constructii sociale sau administrative cu inaltimea la cornisa de peste 13,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniament** constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (*alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor*), **conform planşa A-04**, zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi si aleilor carosabile si pietonale, care se vor amenaja corespunzator ;

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor cu distanta de minim 2,0 m.fata de limita de proprietate marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Amplasarea constructiilor se va face conform planşa A-04.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcele.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile planşei A – 04 - : **POT = 60 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor ,precum si suprafetele cailor de acces si stationare) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile planşei A-04 : **CUT = 0,75**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 3,5 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat pînă la cornisa acoperișului, va fi de max. 13,0 m.

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin studii și proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare, și aprobate de factorii de decizie.

- Condiții de echipare edilitară

Apa potabilă. Orice construcție care se va realiza și va fi destinată folosirii curente, trebuie să fie echipată cu instalație sanitară interioară și va fi racordată la rețeaua de distribuție a apei potabile.

Parcela pentru care nu se pot asigura condițiile menționate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajeră. Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, urmînd a fi tratate și epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluvială. Amenajările terenului trebuie astfel realizate încît să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora, fără a favoriza stagnări sau baltiri.

Proprietarul SC COVALACT SA va lua măsuri pentru preluarea și evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fără a conduce sau dirija apa spre proprietățile din aval).

Rețele electrice, telefonizare. Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

Salubritate. În cadrul incintei se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și a materialelor recuperabile, în pubele închise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi împrejmuite cu ziduri pline cu înălțimea de min. 1,50 m., și vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare menajeră, pentru a permite o întreținere corespunzătoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deșeurilor se va face în sistem centralizat, cel puțin o dată pe săptămîna, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administrației locale, sau a întreprinzătorilor particulari

Deșeurile industriale generate de procesul de exploatare se vor monitoriza prin programe specifice industriei alimentare și vor fi evacuate pe baza de contract de firme specializate

Aspectul exterior al construcțiilor - categorii de materiale de construcție folosite.

- **Subsolurile:** - În cazul realizării de subsoluri, acestea vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare - în limita posibilităților tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei clădiri se înțelege cota finită a pardoselii funcțiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la maximum 1,20 m. (rampa de descarcare autovehicule) fata de cota terenului amenajat, inclusiv în cazul construcțiilor cu subsol ;

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural, tencuieli sau placaje

- **Fatadele:** - Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, cea de clădiri industriale, și se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, si metal interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei) ;.

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej
- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se vor realiza acoperisuri de tip industrial pe ferme metalice sau acoperisuri pe sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla sau tabla, cu exceptia invelitorilor din PVC.

- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii in folosinta exclusiva ; ca metariale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii pe laturile orientate spre Nord,West sau Sud si max.1,8 m. spre str. Lunca Oltului; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

F. Spatii verzi - plantatii.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite dupa realizarea cladirilor a sistemelor carosabile si trotuarelor pietonale, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor din Romania