

PROIECT NR.34/2012

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal- Zona industrială
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Constructorilor f.n.
- **Beneficiar:** Municipiul Sf.Gheorghe
- **Initiator:** S.C. Zambelli Metal S.R.L.
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko'-B.I.A.nr.37
- **Faza:** P.U.Z.



Sf. Gheorghe

iunie 2012

BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Hotararea nr.214/2012
- Aviz prealabil de oportunitate
- Extras de carte funciara
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| ➤ Plan de incadrare in teritoriu | 01 |
| ➤ Plan topografic | 1/1 |
| ➤ Situatia existenta si prioritati | 03 |
| ➤ Reglementari urbanistice-zonificare | 04 |
| ➤ Reglementari – echipare edilitara | 05 |
| ➤ Proprietate asupra terenului | 06 |

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	Plan urbanistic zonal – Zona industrială
Localitatea:	Covasna, Sf. Gheorghe, str. Constructorilor f.n.
Beneficiar:	Primăria Municipiului Sf. Gheorghe
Initiator:	S.C. Zambelli Metal S.R.L.-Sf. Gheorghe
Proiectant general:	Domahidi Ildiko-Birou ind. de arhitectura nr.37, Sf. Gheorghe
Data elaborării:	noiembrie 2012

1.2 Obiectul lucrării: Necesitatea întocmirii PUZ a rezultat din următoarele considerente:

- introducerea amplasamentului studiat: arabil în extravilan în intravilanul municipiului ca zonă industrială
- schimbarea destinației fragmentului de teren aflat în intravilan din arabil în drum
- conform temei de proiectare formulate de beneficiar, în concordanță cu intențiile Consiliului Local, enunțate prin Certificatul de Urbanism nr.21 din 20.01.2015, și Hotărârea nr.214/2012 privind aprobarea Avizului prealabil de Oportunitate, pe parcela beneficiarului se dorește construirea unei hale industriale pentru prelucrări metalice și funcțiuni complementare: administrație, circulații carosabile, pietonale, parcuri și platforme, zone verzi amenajate, echipări edilitare

- rezolvarea circulatiilor adecvate functiunii propuse

1.3 Surse de documentare-baza topografica

In vederea elaborarii PUZ-ului de fata au fost consultate urmatoarele documentatii:

- ridicarea topografica a zonei, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general a orasului Sf.Gheorghe avizat si aprobat conform legii
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului
- schita propunere a halei de productie

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

- Nucleul industrial din estul minicipiului se intinde intre raul Olt-b-dul Lt.Paius David -calea ferata-str.Constructorilor.Conform noului PUG,aceasta zona se doreste a fi pastrata si extinsa pentru noi investitii industriale,care pot crea noi locuri de munca
- Prezenta cailor de comunicatie majora(drum national,cale feroviara)preteaza zona pentru dezvoltarea functiunii de industrie si functiuni complementare

2.2 Incadrarea in localitate

- Terenul studiat se afla in sudul strazii Constructorilor,in extravilanul municipiului,cu portiunea spre strada,cuprinsa in intravilan.
- Cele 2 parcele,proprietate a initiatorului PUZ-ului:S.C. Zambelli Metal S.R.L. sunt inscrise in urmatoarele CF,cu folosinta actuala:arabil:
 - CF nr.30427-Sf.Gheorghe-nr.top
1573/3/2/2;1572/2/1;1588/2/2/1/1;1589/2/1;cu S = 5000mp
 - CF nr.30431-Sf.Gheorghe-nr.top
1588/2/2/1/2/1;1589/2/2/2;2897/1590/1;cu S = 5600mp
- Parcela cu suprafata totala de 10600mp are urmatoarele vecinatati:

- la nord:statie de transformare SC Electrica SA si str.Constructorilor-intravilan
- la vest:SC Horticom SA-intravilan
- la sud:teren agricol in extravilan,proprietar Antonovici Adrian
- la est:drum de exploatare in extravilan

2.3 Elemente ale cadrului natural construit

Cadrul natural se prezinta sub aspectul unor terenurilor agricole, plate din estul,vestul si sudul amplasamentului care sunt libere de constructii

Cadrul construit este reprezentat de constructii industriale aflate pe partea nordica a strazii Constructorilor si blocul administrativ al statiei de transformare de pe frontul sudic al strazii.

Terenul nu este inundabil si nu se afla in sit protejat "Natura 2000"

Pentru determinarea conditiilor de fundare este necesar efectuarea investigatiilor geotehnice.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica "D".

Adancimea de inghet este la -1,10 m.

2.4 Circulatia

Circulatia în zonă este asigurată de str.Constructorilor,legatura între DN12 si DN 13E.

Pentru accesul carosabil din strada in incinta industrială,este disponibil portiunea de parcela cu front de 12,99m la strada,proprietate a beneficiarului

Strada Constructorilor este o strada asfaltata de 7 m latime,cu cate o banda de circulatie pe ambele directii,cu portiuni de trotuar,in curs de modernizare

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

Coeficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel :

POT=0%

CUT=0,0

2.6 Echipare tehnico-edilitara

Pe terenul studiat nu exista retele tehnico edilitare, fiind teren agricol

În zonă există rețea aeriană de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, gaze naturale, canalizare menajera si pluviala, telecomunicatii

2.7 Probleme de mediu

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei nerelevant, dar sub influenta aspectului zonei industriale
- lipsa echiparii tehnico-edilitare in zona, fiind actual teren agricol

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarului de a realiza o unitate de productie si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- includerea amplasamentului in intravilan, ca zona industriala si functiuni complementare
- crearea unei unitati de productie moderne, cu dotarile aferente (administratie, circulatii, platforme, etc.
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zone

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioare, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii :

- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei

3.2 Prevederi ale PUG si aviz de oportunitate

Din prevederile PUG pentru aceasta zona se pot extrage urmatoarele referiri :

- impunerea restrictiei de construire temporara pana la elaborarea PUZ
- stabilirea functiunii ca zona industriala si functiuni complementare pe terenul de 10600mp,alcatuit din 2 parcele
- se extinde intravilanul cu 9870mp nu se impune reglementarea de servituti
- terenul de 730mp din intravilan va fi destinat drumului de acces in incinta industriala
- POT maxim /parcela = 60%
- CUT maxim /parcela = 1,00
- aliniera se inscrie in suprafata construibila a parcelei
- regim de inaltime maxim : P+1
- edificabilul va fi stabilit prin PUZ
- echiparea tehnico edilitara se va rezolva prin racorduri la retelele stradale existente in str.Constructorilor

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat (tip agricol). Prin amenajarile incintei si al zonei din jur (plantatiile, zone verzi de protectie) acesta se va imbunatati considerabil.

3.4 Modernizarea circulatiei

La solutiile de organizare a circulatiei in zona s-a tinut cont de factorii :

- existenta drumului asfaltat de 7m,modernizat:str Constructorilor;cu strat de uzura refacuta ,margini neamenajate in dreptul zonei studiate(fara trotuar)paralel cu latura nordica a parcelei
- existenta fasiei de teren in intravilan de 730mp aflata in proprietatea initiatorului cu un front stradal de 12,99m,pe care se poate amenaja drumul de acces in incinta
- functionalitatea zonei,natura si densitatea circulatiei

Luand in considerare acesti factori corelati cu legislatia specifica se propun urmatoarele :

alegerea profilurilor transversale in conformitate cu prevederile STAS 10.144/3 ; 10.144/5 ; 10.144/6 si prevederile Regulamentului general de urbanism (H.G. nr.525/96)

- drumul asfaltat cu cate o banda de circulatie in ambele sensuri-strada Constructorilor va fi modernizat in zona amplasamentului,doar prin prevederea unui trotuar de 1m,in fata parcelei
- Pentru circulatia in incinta se va prevedea un drum carosabil de 7m latime cu cate o banda de circulatie in ambele sensuri,cu trotuar de 1m latime pe o parte,racordat la strada existenta cu raze adecvate,pentru a asigura circulatia fluenta si vizibilitatea,marginita pe ambele
- In incinta se prevad locuri de parcare pentru autoturismele personalului si a clientilor(min.1 loc/2 persoane),platforme de deservire a fluxului tehnologic,platforme de utilitati si gospodaresti
- Circulatiile carosabile , platformele vor avea stratul de uzura din pietris(eventual asfaltat)
- Circulatii pietonale se vor prevedea doar in zona corpului administrativ,din calupuri beton sau pietris

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic3.5.1

Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

-asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari si anume:

- hala industrială pentru prelucrări metalice compusa din:
 - corp administrativ P+1
 - hala de productie P
 - platforma acoperita

Locuri de munca :cca.35 muncitori,cca. 5 personal administrativ

- zone de circulatii : carosabile , pietonale, platforme , parcuri

La str. Constructorilor se va racorda un drum de incinta de 7m latime,cu 2 benzi de circulatie

- platforme de deservire:
 - platforma stocator gaz
 - platforma gospodareasca
- zone verzi de protectie,amenajate,imprejurimi

-organizarea circulatiei carosabile si pietonala care sa deserveasca incinta in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent

-tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern

-integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural

-racordarea la utilitati

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Pentru realizarea criteriilor de mai sus corelate cu tema de proiectare, in zona studiata se delimiteaza o singura zona functionala :zona industrială(ZI):hala de productie cu functiunile complementare permise : administratie,mic comert,platforme de deservire,parcuri,spatii verzi amenajate, circulatii si retele tehnico-edilitare.

$$S(ZI) = 10.600mp$$

Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	Suprafața (mp)	
	existent	Prop.
1.Teren agricol – arabil in extravilan	9870	-
2. Teren agricol-arabil in intravilan	730	-
3. Zona industrială	-	10600
Total zonă studiată:	10600	10600

3.5.3 Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
- necesitati compozitionale
- reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate

Regimul de inaltime maxim propus :P+1:-h max la cornisa = 8,00m

-h max la coama 12,00m

3.5.4 Regimul de aliniere

Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :

- distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
- regimul de inaltime a constructiilor
- criterii functionale : limite impuse de necesitatea rezolvarii suprafetelor pentru accese carosabile,platforme,parcari etc.

Regimul de aliniere a constructiilor va fi marcat de limitele suprafetei edificabilului si anume:

- min.1/2 inaltime streasinasppe limitele de proprietate din est,vest si sud
- min.20m de la limita de proprietate din nord

3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Pentru totalul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel :

Existent	Propus
POT = 0%	POT = 60%
CUT = 0,00	CUT = 1.00

3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea obiectivului propus cu apă potabilă se va rezolva prin branșament la conducta stradala existentă.

Necesarul de apă potabilă va fi determinata în faza DT, prin proiect de specialitate

3.6.2 Canalizare menajera prin bransament la canalizarea menajera existenta pe str. Constructorilor

3.6.3 Canalizare pluviala

Apele meteorice vor fi adunate și conduse în canalizarea pluviala existenta pe str. Constructorilor

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Bransament existent din linia electrica aeriana existenta în str. Constructorilor

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Cu centrale termice proprii pe baza de PB gaz ,energii alternative(solar,geotermic,etc)

3.6.6 Telecomunicații

Obiectul se poate racorda cu linie de telefon-fax la linia aeriană existentă în str. Constructorilor

3.6.7. Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinta și

golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

Deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi în majoritate refolosite, restul adunate în containere separate și transportate pe baza unui contract cu firma specializată

3.7. Protecția mediului

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- activitatea de prelucrări metalice^{nu} este generator de deseuri și substanțe toxice
- apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile
- refacerea peisagistică după terminarea lucrărilor, amenajări de spații verzi de protecție prin plantații de arbori, arbuști și gazon verde.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

- racordurile rețelelor tehnico-edilitare

3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementări nr. 06

3.8.3 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă nu se vor face treceri de terenuri dintr-o proprietate în alta

4. Concluzii

Anterior, stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
- analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia;
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
- compatibilitatea funcțiunii propuse în cadrul construit și natural existent;
- înscrierea ansamblului în dezvoltarea industrial-economică a municipiului

Sf.Gheorghe.

Măsurile necesare și lucrările de execuție în perioada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care terenul se trece în intravilan ca zona de producție industrială
- scoaterea din circuitul agricol a terenului construibil;
- elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.

Întocmit,
arh. Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.Dispozitii generale

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal,in vederea aplicarii acesteia.Regulamentul afferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona,prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

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.
- Reglementari cuprinse in PUG pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1.Prescriptii si recomandari generale:

Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- construire pe teren liber de constructii,pe teren agricol in extravilan dupa introducerea in intravilan ca zona industriala si functiuni complementare,cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ
- existenta in zona portiunii de teren agricol in intravilan adecvat accesului carosabil in incinta industriala
- existenta accesului carosabil,str.Constructorilor cu 2 benzi de circulatie,modernizata ce trece pe latura nordica a parcelei
- inexistenta echiparii tehnico edilitare in zona studiata,dar cu posibilitate de realizare prin bransamente la retele stradale existente
- realizarea constructiilor si amenajarilor propuse numai dupa stabilirea categoriei de folosinta a terenului si eliberarea autorizatiilor de construire

2.Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei:

Pentru conturarea compozitiei prevazute in prezenta documentatie sunt necesare lucrari de organizare spatiala functionala si estetica a zonei:

- cuprinderea zonei in inravanul mun.Sf.Gheorghe ca zona functionala de industrie:hala de prelucrari metalice,administratie
- respectarea amplasamentelor prevazute in PUZ
- dezvoltarea in cadrul functiunii stabilite numai a activitatilor ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)
- respectarea regimului de aliniere,de inaltime,a modului de ocupare a terenului(POT,CUT)

3.Recomandari privind organizarea circulatiei:

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- realizarea accesului carosabil si pietonal se propune conform profilului transversal propus pe plansa 04
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si adecvat fluxului tehnologic
- se propune amenajarea a 20 locuri de parcare pentru autoturisme si 6 locuri pentru autocamioane,cat si platforme de deservire a halei de productie

III.Zonificare functionala

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZI-zona de industriala cu functiunile complementare :administratie,mic comert,birouri,circulatie,retele tehnico-edilitare.

$S(ZI = 10600mp$

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.



Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de industrie alcatuit din:

- functiunea principala: hala de productie industrială
- functiuni complementare: birouri administrative, magazin de prezentare, circulatii, dotari edilitare

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcela beneficiar)efectiv sistematizata:10600mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanei juridice SC Zambelli Metal SRL – Sf.Gheorghe

Delimitare a zonei:

- la nord :imobil proprietate a SC Electrica SA si str.Constructorilor-intravilan
- la vest:SC Hoticom SA-intravilan
- la sud:teren arabil in extravilan-proprietate Antonovici Adrian
- la est:drum de exploatare in extravilan

3. Constructii existente:

- zona studiata este liber de constructii
- POT existent = 0% CUT existent = 0,0

4. Propuneri

4.1. Constructii si amenajari propuse

- hala industrială pentru prelucrări metalice compusă din:
 - corp administrativ P+1
 - hala de producție P
 - platforma acoperită

$$Ac_{max} = 6360 \text{ mp}$$

- rețele tehnico edilitare
- carosabil,parcaje,pietonale,platforme de deservire:stocator gaz,gospodareasca

- imprejmui, zone verzi amenajate (min. 20%)

4.2. Regimul de inaltime al constructiei maxim 2 nivele deasupra solului

- inaltimea maxima la cornisa: 8,00m
- inaltimea maxima a coamei: 12,00 m

Se pot executa subsoluri, demisoluri, dacă studiul geotehnic permite

4.3 Reglementari ale zonei: aliniamente, distante

- regimul de aliniere: - se va inscrie din suprafata edificabilă:
- min. 20 m de la incinta statiei de transformare din nord
- min. 1/2 inaltime streasina spre limita parcelei spre est, sud si vest

4.4 Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,00

4.5 Materiale folosite

Materialele de constructii propuse vor fi de cele durabile : caramida, piatra, lemn, metal

Hala va fi executata pe fundatii din beton, stalpi, grinzi si ferme metalice si inchideri (pereti, si acoperis) din tabla metalica termoizolata (tip sandwich)

Finisajele ca material si culoare vor ramane la latitudinea proiectantului, insa vor converge spre o imagine moderna, coerenta si estetica

Arterele de circulatie rutiera, parcajele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra, pietris sau asfaltate. Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra, pietris sau calupuri beton.

4.6 Parcaje se propun in interiorul incintei:

- pentru autoturisme: minim 20 locuri
- pentru autocamioane: 6 locuri

4.7. Garaje: nu se prevad garaje separate

4.8 Delimitari incinta

Se doreste delimitarea incintei spre parcelele vecine din dard de max. 2,5m inaltime, din metal lemn sau sarma dublata cu perdea verde

Accesul din str. Constructorilor se va face printr-o poarta metalica de 2m inaltime ,

cu telecomanda

4.9 Plantatii, zone verzi

Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie

Curtea se poate amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba

5.Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate(platforme inconjurate,containere inchise)



Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

