

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. 573 / 2016

MODIFICARE P.U.Z.

**" PARC INDUSTRIAL SI SERVICII "- LUNCA OLTULUI
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : BOHE CAR S.R.L.
SFANTU GHEORGHE**

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

DECEMBRIE 2016

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. 573 / 2016

DENUMIREA LUCRARI : MODIFICARE P.U.Z.

**“ PARC INDUSTRIAL SI SERVICII – LUNCA
OLTULUI “**

LOCALITATEA : SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

INITIATOR : BOHE CAR S.R.L. SFANTU GHEORGHE

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

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT
DE UBANISM AFERENT P.U.Z.**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT

ARH. FLOREA STELA.....

SF.GHEORGHE, decembrie 2016



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

ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
PLAN DE INCADRARE IN PUZ APROBAT
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1000
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



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

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

MODIFICARE P.U.Z.

« PARC INDUSTRIAL SI SERVICII – LUNCA OLTULUI «

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul COVASNA

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind
metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal –
INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului
lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : MODIFICARE P.U.Z.

« PARC INDUSTRIAL SI SERVICII -

LUNCA OLTULUI «

- localitatea : municipiul SF.GHEORGHE, judetul Covasna

- beneficiar : BOHE CAR “ SRL Sfantu Gheorghe

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realnalizarea si reglementarea unei microzone de servicii in municipiul Sf.Gheorghe, pe un amplasament care se incadreaza intr-o zona mai ampla cu aceasta functiune, pe strada Lunca Oltului. Terenul se afla in intravilanul municipiului, in baza unui PUZ aprobat prin HCL 87 / 2000, in UTR 5. In imediata vecinatate a UTR 5, pe strada Lunca Oltului, se afla la est parcela Sectiei Drumuri Nationale Covasna.

Terenul studiat face parte din UTR 5, este in suprafata de 1.781 mp. Documentatia de fata reglementeaza terenul de 1.781 mp aflat in proprietatea BOHE CAR SRL, celelalte terenuri delimitate in UTR 5 raman cu reglementarile initiale. Terenul de amplasament studiat este situat in partea de nord a municipiului, pe principala artera de circulatie care leaga municipiul de localitatile si judetele aflate la nord fata de acesta.

Se intentioneaza amenajarea unei zone de servicii cuprinzand o hala pentru desfacere comerciala a pieselor auto – moto si alte servicii specifice, intr-un cadru in care functioneaza deja unitati de servicii in domeniu si unitati de reparatii, intr-o zona a carei trend de dezvoltare este cea specifica serviciilor si micii productii industriale. Ansamblul se contureaza ca o micro-zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime P+1 nivel, acces auto si pietonal, spatii verzi amenajate, utilitati.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de titularul de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se va amplasa o cladire (constructie) specifica programului de servicii, in asa fel incat sa raspunda cat mai multor posibile optiuni in cadrul acestei functiuni majore, cu referire concreta la activitati de comercializare piese auto si alte servicii auto. Pentru acest tip de program de servicii este necesar un spatiu de vanzare, un spatiu administrativ, spatiu de

expunere, spatii de lucru, spatii de igiena si alte anexe, amenajari de teren, circulatii, parcaje.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator, trotuare de acces pietonal, expunere optima spre cadrele inconjuratoare. Obiectivele se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese confortabile. Incinta va fi astfel organizata astfel incat sa utilizeze cu maxima eficienta suprafata reglementata.

Spatiile libere de constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, racord la sistem de telecomunicatii, la sistem de comunicatii electronice, conform legii. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid, sau electrice, dar este posibil, in functie de optiunile beneficiarului, racordul la sistem de distributie a gazelor naturale aflat pe strada Lunca Oltului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Terenul face parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal mai amplu, aprobat, pentru Zona industrială si de servicii Lunca Oltului. In zona studiata, s-au construit in ultimii 15 ani mai multe obiective cu specific functional de mica productie si servicii.

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, aprobata de Consiliul Judetean Covasna in anul 2006, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Cu siguranta, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii, a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorgh sustine si sprijina constant dezvoltarea afacerilor, publice sau private, menite sa creeze locuri noi de munca, valoare adaugata si eficienta in activitatile prioritare pentru progresul economic general.

Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ).

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

Planul Urbanistic Zonal – Lunca Oltului, aprobat cu HCL nr. 87 / 2000

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul intravilan al municipiului Sf.Gheorghe, in partea de nord a acestuia, cu acces de pe strada Lunca Oltului, direct. Terenul este plan, fara denivelari importante. Nu este mobilat in mometul de fata cu nici un fel de constructii sau amenajari importante. Zona apropiata este una de servicii diverse, depozite, comert en-gros si en-detail, showroom-uri, alimentatie publica, institutii si servicii publice.

Zona este de interes pentru investitori având în vedere situarea în zona de nord a intravilanului, în proximitatea unei artere importante de transport DN 12, existența de utilități urbane în zona și accesibilitatea facilă de pe arterele principale ale municipiului.

Ramura economică a serviciilor se află pe un trend ascendent în cadrul orașului, fapt susținut de numeroase unități mici și mijlocii private care fiintează în oraș. Acest fapt este de natură să fixeze forța de muncă locală și să asigure o deservire corespunzătoare a locuitorilor orașului și condiții mai bune de viață cetățenilor.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea favorabilă în cadrul teritoriului administrativ al municipiului, la limita intravilanului existent, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes. Astfel, amplasamentul este unul potrivit pentru realizarea unei unități de servicii. Suprafața terenului permite realizarea de clădiri și construcții specifice, permite realizarea de platforme pentru manipularea materialelor, de spații de depozitare, astfel, controlul, organizarea și desfășurarea întregii activități va fi lesnicioasă și corectă.

Potential de dezvoltare :

Potentialul de dezvoltare al municipiului Sf. Gheorghe este unul evident, fiind cel mai important centru urban al județului, reședința acestuia. În oraș funcționează numeroase instituții publice, societăți comerciale, polarizând cea mai mare parte a forței de muncă angajate. Dezvoltarea municipiului este marcată de existența a multe firme private mici și mijlocii care asigură fondul sanatos al unei dezvoltări durabile, utilizând resurse locale și angajând forța de muncă locală calificată.

Încadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Sf.Gheorghe, in intravilan, in zona industriala si de servicii nord a acestuia. In apropiere se gasesc institutii publice, unitati de productie si servicii, spatii comerciale diverse. Zona este definita ca un spatiu cu potential de dezvoltare ridicat, interesul investitorilor pentru aceasta zona este in crestere, astfel, reglementarea unei zone de servicii in acest areal este deplin justificata. Terenul este liber de constructii si amenajari in momentul de fata.

Suprafata totala de teren studiata este de 1.781 mp, aflata in proprietate privata a persoanei juridice initatoare.

Zona este amplasata in interiorul razei de 500 m – zona de protectie a statiei meteorologice existente, ceea ce impune o inaltime maxima a constructiilor de 1 / 6 din distanta fata de statie, distanta fiind de aproximativ 135 m.

Pentru stabilirea retragerii fata de strada Lunca Oltului se va lua in considerare distanta minima fata de axul strazii de 25,50 m, copnstructiile fiind astfel aliniate la celelalte constructii existente.

La amplasarea constructiilor si amenajarilor se vor avea in vedere prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati precum si prevederile legale legate de insorire.

Pe teren se vor realiza constructii si amenajari care trebuie sa respecte normele in vigoare privind protectia mediului.

Toate constructiile si amenajarile care se vor realiza vor trebui sa respecte normele in vigoare privind tehnica securitatii muncii si pe cele referitoare la paza contra incendiilor.

Date privind geologia zonei : conform Studiu geotehnic

Circulatia

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe DN 12, strada Lunca Oltului.

Drumul se afla in stare buna, circulatia se desfasoara fluent, este relativ intensa, fiind o artera foarte importanta a orasului.

Capacitati de transport, greutate 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 spre amplasament se desfasoara fluent, strada Lunca Oltului fiind semnalizata si marcata corespunzator. Este artera care deservește numeroase puncte de interes ale orasului, comercial si de servicii, supermarket-uri, zone industriale, zone de prestari servicii, alte unitati comerciale si de alimentatie publica, institutii publice. Pe traseul drumului national se desfasoara un trafic important, este culuarul de descarcare cel mai important intre partea de sud si partea de nord a judetului, cu legaturi importante spre judetul Harghita si spre Moldova. Drumul este deschis pentru trafic usor, mediu si greu. Nu se remarca incompatibilitati in circulatie, intersectiile apropiate sunt modernizate si semnalizate corespunzator.

Nu am identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni pe traseul DN 12 in zona studiata.

De pe DN 12 se poate accede la amplasament direct, asemeni celorlalte unitati existente in zona.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 1.781 mp, rotund calcule de bilant teritorial 0,18 ha. Terenul este liber de constructii.

Relationari intre functiuni .

Obiectivul propus nu schimba specificul functional al zonei, cel de servicii. In vecinatatile imediate functioneaza o incinta industrială spre nord, (productie de inghetata), in vecinatatea dinspre est terenul nu este mobilat, spre nord se intinde lunca raului Olt, spre vest este traseul strazii Lunca Oltului.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii supraterrane civile sau industriale, POT = 0,00 %, CUT = 0,00.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile din zonele apropiate sunt constructii descrise mai sus, aflate in stare buna fiind relativ noi. Specificul constructiilor existente in vecinatate este de tip industrial si de servicii, cu caracter urban.

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

Pe traseul drumului national exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, retea centralizata de alimentare cu apa, retea centralizata de canalizare menajera, telecomunicatii.

Zona este asigurata cu alimentare cu gaze naturale.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola si vegetatie spontana. 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 vizat se afla in apropierea cursului raului Olt, regularizat in intravilanul municipiului, fara a pune in pericol de inundare zona studiata. Riscul seismic al zonei nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	2,81	x
suprafata totala reglementata	0,18	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 echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi neamenajate, teren viran	0,18	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,18	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.

Echipare edilitara :

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, în imediata vecinătate. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apă, existent în zona drumului național, în imediata vecinătate. Canalizarea menajeră este posibilă prin racord la sistemul centralizat existent. Nu există în zona un furnizor de energie termică în sistem centralizat. Este posibil racordul la rețele de telecomunicații.

Principalele disfuncționalități :

Nu am constatat disfuncționalități majore în zona.

Probleme de mediu :

Relația cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind că amplasamentul studiat se află în intravilan, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic și funcțional al intravilanului în momentul de față. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat ținând cont de această situație, urmărindu-se o reglementare care să se înscrie armonios în ansamblul străzii Lunca Oltului (retrageri, regim de înălțime, caracteristici)

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zonele învecinate funcționează mai multe tipuri de funcțiuni dar acestea nu sunt de natură să pericliteze integritatea mediului, nu utilizează, nu prelucrează și nu produc materiale toxice, periculoase. Pe amplasamentul studiat se vor realiza construcții pentru servicii comerciale, de desfacere a produselor auto, de alte servicii în domeniu, funcțiuni care nu vor genera noxe și nocivități pentru vecinătăți și mediu, drumuri de acces, platforme, plantații decorative și de protecție. Aceste funcțiuni 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.

Riscul la inundatii este diminuat prin existenta digului raului Olt care protejeaza toata Lunca Oltului, spre vest.

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 balneare sau turistice.

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 va da un anunt 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. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Municipiului Sf.Gheorghe, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa. Pentru consultarea

populatiei se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera cateva locuri de munca noi in zonele de servicii, 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70 si studiul geotehnic.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic Zonal aprobat pentru aceasta zona prevede functiunea dominanta : prestari servicii. Avand in vedere functiunea dominanta a zonelor invecinate din intravilan, propunerea reglementarii unei zone de servicii este compatibila cu functiunile existente si propuse in vecinatate.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens titularul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a

avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est, si amplasarea constructiilor in sistem organizat, pentru a utiliza cat mai eficient suprafata de teren.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe strada Lunca Oltului. Fazele urmatoare de proiectare vor avea in vedere faptul ca vizitatorii si personalul vor avea asigurate posibilitatile de parcare ale autoturismelor personale in incinta. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, politie, altele. Circulatia in interiorul incintei va fi proiectata si configurata avand in vedere greutate trafic mediu (max. 10 tone). Se va asigura accesul corespunzator al persoanelor cu handicap locomotor la spatiile destinate publicului.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de servicii.

Cladirile (constructiile) vor avea regim maxim de inaltime P+1 nivel. Acestea nu vor avea subsol.

Compozitia va fi organizata in concordanta cu forma si dimensiunile terenului, cu posibilitatea accesului direct, compozitia va fi integrata in configuratia cadrului natural si construit existent pe strada Lunca Oltului, se va asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale, de curentii si vanturile dominante. Catre zona de nord, nord – est se vor realiza plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a proteja zona de vant, precum si pentru fixarea solului si sustinerea spatiala a imprejmuirii. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	2,81	x
Suprafata reglementata, din care	0,18	100,00
suprafata ocupata de edificabil, din care	0,11	61,11
suprafata ocupata de circulatii carosabile, platforme, parcaje, circulatie pietonala	0,02	11,11
Suprafata ocupata de constructii	0,07	38,89
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,01	5,56
suprafata ocupata de spatii verzi in edificabil	0,01	5,56
Suprafata ocupata de zona de protectie a drmului public, din care :	0,04	22,22
Acces carosabil	0,02	11,11
Spatii verzi la front	0,02	11,11
suprafata ocupata de spatii verzi aduacent vecinatati est, sud, exterior edificabil	0,03	16,67
Suprafata totala ocupata de spatii verzi	0,06	33,34
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 40,00 %

Coeeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,60

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la sistemul de alimentare existent in imediata apropiere a amplasamentului, de-a lungul traseului drumului national, strada Lunca Oltului. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransament la conducta de

alimentare si retea de distributie interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Conductele de distributie vor urmari traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre reseaua centralizata de colectare aflata pe strada Lunca Oltului. In functie de specificul activitatii de servicii vor fi amplasate pe trase separate de hidrocarburi si de namol, sau alte accesorii necesare pentru a se respecta normele de calitate ale apelor uzate deversate in canalizarea centralizata.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole acoperite pozate sub traseele carosabile si pietonale si prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate din partea de est si spre partea de vest a amplasamentului, gravitational, unde se pot varsa in rigolele existente in zona drumului sau pot fi absorbite de spatiile verzi amenajate sau perene.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica, gaze naturale sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi furnizata de aceleasi centrale, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize precum si iluminatului exterior, se va realiza racordul la reseaua existenta la limita amplasamentului, pe baza de proiect de specialitate.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului municipiului Sfantu Gheorghe, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente. Se va asigura obligatoriu racordul la retele de comunicatii electronice.

Alimentare cu gaze naturale :

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona. In functie de specificul serviciilor ca se vor implementa, este posibil racordul la reseaua de distributie a gazelor naturale.

Gospodarie comunală :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere si a celor de la spatiile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului incintei. Deseurile tehnice se vor colecta separat, containerizat si se vor transporta la unitati specializate de colectare, reciclare, neutralizare, prin grija administratorului incintei.

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. Se interzice realizarea de servicii care prin materiile prime, materialele si deseurile rezultate pot afecta integritatea mediului sau pot crea disconfort pentru asezarile umane. Nu se permite realizarea de investitii care genereaza emanatii nocive, noxe si deseuri periculoase pentru mediu. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la implementarea de servicii neagresive pentru mediu, la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor

propușe la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi :

În interiorul incintei se vor realiza spații verzi amenajate cu rol de protecție și de agrementare vizuală și fizică. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon și cu arbori și arbusti specifici zonei. Spre drumul local se vor planta arbori și arbusti cu vegetație bogată cu rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan între drumul public și zona de servicii și, evident, cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe vor fi protejate prin corectă exploatare și utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor și dotărilor și prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

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.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, nu există asemenea oportunități în momentul de față.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Hala servicii, construcție pentru activitatea de bază
- Anexe funcționale (centrale termice, depozite, ateliere)

- Platforme pietruite, asfaltate sau betonate
- Parcaje conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism
- Loc manevre de intoarcere auto
- Imprejmuiri
- Echipare edilitara
- Spatii verzi amenajate

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 515 / 2016, care sta la baza elaborarii lui.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Mun. Sfantu 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.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- ORDIN NR. 4 / 2007 PENTRU APROBAREA Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protective și de siguranță aferente capacităților energetice.
- Ordin nr. 49 / 2007
- Ordin nr. 32 / 2004
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

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 subterane si supraterane 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 vegetatie 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. Zona de edificabil defineste conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc.

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 de incinta.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Acces carosabil si pietonal special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele interioare si exterioare propuse deschise publicului, semnalizare corespunzatoare.

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 imprejmuiuri :

Spatiile verzi vor fi amplasate pe minim 20 % din suprafata reglementata, sub forma de ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Spre drumul public se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si a propagarii zgomotului si suspensiilor de pe carosabil.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala va cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS – institutii si servicii

SP – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA SERVICII

Suprafata : 1.781 mp

Vecinatati :

- spre nord : teren categoria de folosinta “ curti- constructii “ si deposit frigorific, inscris in CF. nr. 24169 – municipiul Sfantu Gheorghe, nr. Cad. 24169; parcela cu nr. top 2690 / 9 / 1 / 1.
- spre sud : teren viran
- spre est : teren viran
- spre vest : zona drumului public, strada Lunca Oltului (artera de circulatie DN 12)

subzone functionale : IS, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 40,00 %	CUT maxim 0,60

- functiunea dominanta : servicii
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, amenajari de teren, anexe.
- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru servicii, comerciale, anexe de depozitare, garaje, terase acoperite, terase descoperite, platforme, echipare edilitara, amenajari exterioare, imprejmuiuri.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : constructii rezidentiale, constructii social – culturale, unitati cu functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase, functiuni turistice si culturale.

Regim de inaltime : P - P+1

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, inchideri tip panouri izolante, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiri transparente spre drumul de acces, transparente spre vecinatatile sud, nord si est, nu mai inalte de 2,0 m.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de lucru, incaperilor de birouri, orientare nord a spatiilor de depozitare. Spatiile de parcare pentru personal si vizitatori se vor asigura in interiorul incintei.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.

Sef proiect arh. Florea Stela

