

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII NR. 26, COD 520009**

**TEL/FAX: 0741128611**

**e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 80 / 2017**

**« ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII »**

**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
STRADA LUNCA OLTULUI  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : S.C. MULTI NR S.R.L.  
SFANTU GHEORGHE**

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

**IULIE 2018**

**PROIECT NR. 80 / 2018**

**DENUMIREA LUCRARIÍ : « ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII »**

**LOCALITATEA :** SFANTU GHEORGHE, STRADA  
LUNCA OLTULUI, JUDETUL COVASNA

**INITIATOR :** S.C. MULTI NR S.R.L. SFANTU GHEORGHE

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

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

**VOLUMUL** PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

**LISTA DE SEMNATURI**



A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Stela P. I. E. Florea".

**SEF PROIECT si PROIECTAT** ARH. FLOREA STELA.....



## **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 dimeniunile 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**
- A – 01.1.   PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT**
- A – 02     SITUATIA EXISTENTA IN P.U.G. APROBAT   scara 1/1000**
- A – 02.1.   SITUATIA EXISTENTA - 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**
- A – 07     DELIMITAREA EDIFICABILULUI   scara 1 / 1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela", written in a cursive style.

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**« ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII »**

**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 :  
  
« ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII »
- localitatea :  
  
municipiul SF.GHEORGHE,  
  
strada LUNCA OLTULUI, judetul Covasna
- initiator :  
  
S.C. MULTI NR SRL Sfantu Gheorghe

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei microzone industriale si 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, conform P.U.G. aprobat. Terenul face parte din UTR nr. 29, dintr-o zona industriala si de servicii, dar si alte functiuni. Zona studiata are functiuni mixte : industriale, de servicii, functiuni de locuire. In timp, odata cu dezvoltarea intregii zone a strazii Lunca Oltului ca zona de industrie si servicii in ansamblu, a devenit anacronica existenta functiunilor de locuire in aceasta zona. In arealul strazii Lunca Oltului, in ultimele doua decenii s-au realizat multe obiective industriale, de servicii tehnice, comerciale si alte functiuni compatibile.

Terenul studiat face parte din UTR 29 conform PUG aprobat si cuprinde urmatoarele functiuni :

Z ( LM.u. + IS.s ) p.29 – zona pentru locuinte mici ( P – P+2 ) de tip urban propuse « institutii publice si servicii.

ZI. 29 – zona industrie

ZIS.s. 29 – zona institutii publice si servicii

ZC.r. – zona pentru cai de comunicatii rutiere

Prezenta documentatie propune schimbarea functiunilor existente pentru zona studiata in zona Z ( I + Is.s. ) – zona industrie, institutii publice si servicii.

Terenul studiat este in suprafata de 33.589 mp. Acesta se afla in proprietate privata a unor persoane juridice si a unor persoane fizice :

CF NR. 29703 – S = 1361 MP

Suprafata totala = 33.425 mp

Ansamblul se va contura ca o zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime P+3 nivel, acces auto si pietonal, spatii verzi amenajate, utilitati.

### **Solicitari ale temei program :**

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

Se va reglementa zona unitar, ca zona de industrie si servicii, se vor delimita suprafetele edificabile, se vor stabili retragerile fata de vecinatati si alinierile propuse spre strada Lunca Oltului, se va stabili P.O.T. maxim si C.U.T. maxim, regimul maxim de inaltime.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator, trotuare de acces pietonal, expunere optima spre zonele inconjuratoare. Obiectivele se vor putea 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 proprietarilor, racordul la sistem de distributie a gazelor naturale aflat pe strada Lunca Oltului.

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

Terenul se afla situat pe latura de vest a strazii Lunca Oltului. Pe latura de est a aceleiasi strazi este aprobat un Plan Urbanistic Zonal amplu, 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 productie si de servicii.

### **Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice**

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, 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 Sfantu 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 Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aprobat, HCL nr. 93/1999

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

Suportul cadastral realizat de SC Proeder SRL Sfantu Gheorghe

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **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. Este mobilat in mometul de fata cu constructii si amenajari industriale si de servicii. Zona apropiata este una de servicii diverse, depozite, comert en-gros si en-detail, showroom-uri, alimentatie publica, institutii si servicii publice, spre est, zona de institutii publice spre sud ( sediul SGA ), zona de locuinte scunde spre vest, ( strada Kokenyes ), zona industriala si servicii spre nord.

Zona este de interes pentru investitori avand in vedere situarea in zona de nord a intravilanului, in proximitatea unei artere importante de transport DN 12, existenta de utilitati urbane in zona si accesibilitatea facila de pe arterele principale ale municipiului.

Ramura economica a productiei dar si a serviciilor se afla pe un trend ascendent in cadrul orasului, fapt sustinut de numeroase unitati mici si mijlocii private care fiinteaza in oras. Acest fapt este de natura sa fixeze forta de munca locala si sa asigure o deservire corespunzatoare a locuitorilor orasului si conditii mai bune de viata cetatenilor.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul teritoriului administrativ al municipiului, la limita intravilanului existent, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Suprafata terenului permite realizarea de cladiri si constructii specifice, permite realizarea de platforme pentru manipularea materialelor, de spatii de depozitare, astfel, controlul, organizarea si desfasurarea intregii activitati va fi lesnicioasa si corecta in ansamblu, dar si individual pe fiecare proprietate.

#### **Potential de dezvoltare :**

Potentialul de dezvoltare al municipiului Sf. Gheorghe este unul evident, fiind cel mai important centru urban al judetului, resedinta acestuia. In oras functioneaza numeroase institutii publice, societati comerciale, unitati de productie si servicii, polarizand cea mai mare parte a fortei de munca angajate. Dezvoltarea municipiului este marcata de existenta

a multe firme private mici si mijlocii care asigura fondul sanatos al unei dezvoltari durabile, utilizand resurse locale si angajand forta de munca locala calificata.

#### **Incadrarea in localitate :**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

#### **Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Sf.Gheorghe, 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 mai ample pentru industrie si servicii in acest areal este deplin sustinuta de dezvoltarea organica de-a lungul timpului.

Suprafata totala de teren studiata este de 33.425 mp, aflata in proprietate privata a unor persoane fizice si a catorva persoane fizice.

Suprafata obiectivelor construite existente pe acest areal este de 10.894 mp.

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 de aproximativ 200 m.

Pentru stabilirea retragerii fata de strada Lunca Oltului se va lua in considerare alinierea constructiilor existente spre sud si spre nord.

La amplasarea constructiilor si amenajarilor, in etapele urmatoare de proiectare, 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 : pentru stabilirea conditiilor geotehnice ale zonei se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament de catre o firma de specialitate, autorizata.**

#### **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, cu regim de strada in intravilan.

**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 culoarul 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 in suprafata de 33.425 mp mp, rotund calcule de bilant teritorial 3,35 ha. Terenul este construit in parte cu cladiri si constructii de tip industrial si de servicii, in zonele in care functiunea era astfel stabilita prin P.U.G., UTR. 29.

### **Relationari intre functiuni .**

In vecinatatile imediate functioneaza numeroase incinte cu aceeasi functiune, precum si institutii publice, pe latura estica a strazii Lunca Oltului, spre sud si nord fata amplasamentul studiat.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare al zonei este ridicat, se aproximeaza un P.O.T. general pentru zona Lunca Oltului de cca. 40 - 45 %, majoritatea terenurilor din zona sunt construite si adapostesc unitati de productie si de prestari servicii. Cele mai mari asemenea unitati sunt

cele ale fabricii de prelucrare a laptelui Covalact, spre nord, cele ale zonelor de servicii comerciale, Kaufland spre est, institutiile publice din zona sunt sediile Administratiei Drumurilor Nationale, sediul Sectiei de Gospodarire a Apelor Covasna, sediul Electrica SA, alte obiective.

#### **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, precum si sedii ale unor institutii publice, constructii si amenajari specifice 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 zona studiata in prezenta documentatie sunt mobilate partial cu constructii si amenajari de tip industrial si de servicii, avand un P.O.T. existent de 32,19 % si C.U.T. de 0,49.

#### **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. Terenurile nu sunt expuse la hazard de alunecari de teren.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	12,80	x
suprafata totala reglementata	3,35	100,00
suprafata ocupata de constructii	1,09	32,54
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,09	2,69
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,24	7,16
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,06	1,79
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi neamenajate	1,10	32,84
suprafata ocupata de spatii neamenajate	0,77	22,98
suprafata totala ocupata	3,35	100,00

procent de ocupare a terenului P.O.T.	32,19 %
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,49

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

### **Echipare edilitara :**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )**

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, chiar pe amplasament, obiectivele existente fiind racordate la reseaua de distributie a energiei electrice din imediata vecinatate. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, existent in zona drumului national, in imediata vecinatate. Canalizarea menajera este posibila prin racord la sistemul centralizat existent. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Este posibil racordul la retele de telecomunicatii. Este posibil racordul la retea de distributie a gazului metan.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona.

### **Probleme de mediu :**

### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o reglementare care sa se inscrie armonios in ansamblul strazii Lunca Oltului ( retrageri, regim de inaltime, caracteristici ).

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

In zonele invecinate functioneaza mai multe tipuri de functiuni dar acestea nu sunt de natura sa periclitaze integritatea mediului, nu utilizeaza, nu prelucreaza si nu produc materiale toxice, periculoase. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii pentru unitati industriale de productie, pentru unitate de servicii, unitati de depozitare, comerciale, altele, functiuni care 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. Nu exista hazard la alunecari de teren.

**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 supraterane cu valoare de patrimoniu sau potentiala 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 interesate se va aplica procedura prevazuta de lege. Reglementarea propusa prin prezentul proiect se refera la asigurarea unei functionalitati corespunzatoare a zonei, la cresterea gradului de ocupare si de utilizare a terenului, la excluderea incompatibilitatilor urbanistice existente in momentul de fata ca prevederi, la conectarea zonei cu celelalte zone functionale de pe strada Lunca Oltului. Cel mai important este insa faptul ca reglementarile propuse adapteaza solicitarile investitorilor la reglementarile urbanistice in asa fel incat procedurile de realizare a viitoarelor investitii sa fie cat mai fluente. Investitiile care se vor realiza vor genera locuri de munca noi in zonele de servicii, si de productie – depozitare, vor contribui 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 documentatia cadastrala in Sistem Stereo 70. S-au consultat proiectele urbanistice existente in zona.

### **Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic Zonal aprobat pentru aceasta zona prevede functiunea dominanta : industrie si 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 incinte. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, politie, altele, la toate spatiile construite si amenajate. Circulatia in interiorul incintelor va fi proiectata si configurata avand in vedere greutate de trafic mediu. Se va asigura accesul corespunzator al persoanelor cu handicap locomotor la spatiile destinate publicului.

Se propune urmatorul profil stradal catre strada Lunca Oltului :

- Suprafata de rulare auto strada Lunca Oltului existenta, variabil intre 8,20 – 8,30 m
- Fasie de zona verde amenajata 2,00 m care va asigura spatiul necesar pentru semnalizare, amplasare corpuri de iluminat stradal, si zona de siguranta pentru biciclisti
- Pista pentru biciclete 1,50 m
- Fasie verde separatoare 1,0 m
- Trotuar pietonal 3,50 m.
- Platforma pietonala dalata / spatiu verde amenajat, variabil, pana la limita de proprietate / aliniament.

Nu este necesara cedarea de terenuri din proprietate privata in domeniul public pentru realizarea profilului stradal.

Profilul poate fi continuat in aceasta configuratie pala la capatul de nord al Strazii Lunca Oltului si pana la pod spre sud.

### **Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Conform temei de proiectare, s-a propus delimitarea edificabilului pentru ansamblul studiat. Acesta este perimetrul in care constructiile de orice fel pot lua loc. S-a tinut cont de parcelarea existenta, de faptul ca terenul este compus din multe incinte, fiecare avand un anume specific de activitate in momentul de fata, precum si de intentiile de investire existente.

Cladirile ( constructiile ) vor avea regim maxim de inaltime P+3 nivele.

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 – vest se propune realizarea de plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a proteja zona de vant, precum si pentru fixarea solului si sustinerea spatiala a imprejmuirilor. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

### **Bilant teritorial – situatia propusa**

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	12,80	x
Suprafata reglementata	3,35	100,00
Suprafata ocupata de constructii	1,76	52,53
Suprafata ocipata de circulatii carosabile si pietonale	0,70	20,89
Suprafata ocupata de platforme	0,10	2,99
Suprafata ocupata de echipare edilitara	0,07	2,09
Suprafata ocupata de spatii verzi	0,72	21,50
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
Suprafata totala ocupata, din care	3,35	100,00
Suprafata ocupata de edificabil	1,96	58,50

### **Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 70,00 % ( zona mixta )**

**Pentru incintele industriale, daca POT existent > 60 % se mentine POT existent**



**Pentru incintele industriale, daca POT existent < 60 %, POT cumulat maxim = 60 %**

**Pentru incintele de servicii si mixte, daca POT existent < 70 % se mentine POT existent**

**Pentru incintele de servicii si mixte, daca POT existent < 70 %, POT cumulat maxim = 70 %**

**Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 1,80**

### **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 distribute interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Conductele de distributie vor urmari traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse. Pe strada Lunca Oltului exista hidranti pentru incendiul exterior, in zona amplasamentului exista trei hidranti. Fata de acestia, se propune suplimentarea cu inca doi hidranti astfel incat considerand raza de actiune a unui hidrant de 100 m ( nu vor fi construite cladiri mai inalte de 45 m ), toata suprafata studiata sa fie acoperita. De asemenea, se propune realizarea unui rezervor de apa subteran sau suprateran pentru rezerva intangibila de incendiu de 200 mc ( sau doua a cate 100 mc ), prezavuta cu casa de pompe.

#### **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 grasimi, 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 colecta si se vor conduce spre reseaua de canalizare pluviala, Apele de suprafata provenite de pe platforme auto, cai de circulatie carosabile si parcaje se vor trece obligatoriu prin filtre de namol si hidrocarburi. Apele de suprafata curate se vor conduce in parte spre spatiile verzi amenajate sau se pot colecta in bazine pentru a fi folosite la igienizarea spatiilor exterioare din incinte.

#### **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 caldă menajeră va fi furnizată de aceleași centrale. Se pot utiliza sisteme alternative (panouri fotovoltaice)

### **Alimentare cu energie electrică :**

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică necesară circuitelor de iluminat și prize precum și iluminatului exterior, se va realiza extinderea rețelelor existente deja pe amplasament, pe baza de proiecte de specialitate.

### **Telecomunicații :**

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona intravilanului municipiului Sfântu Gheorghe, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii rețelelor Tc existente. Se va asigura obligatoriu racordul la rețele de comunicații electronice.

### **Alimentare cu gaze naturale :**

Există rețele de alimentare cu gaze naturale în zona. În funcție de specificul serviciilor care se vor implementa, este posibil racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

### **Gospodărie comună :**

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere și a celor de la spațiile tehnice, industriale sau de servicii. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zona. Materialele reutilizabile, PET-uri, hârtie și carton, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului incintei. Deșeurile tehnice se vor colecta separat, containerizat și se vor transporta la unități specializate de colectare, reciclare, neutralizare, prin grija administratorilor incintelor.

### **Protecția mediului :**

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Se interzice realizarea de producție sau servicii care prin materiile prime, materialele și deșeurile rezultate pot afecta integritatea mediului sau pot crea disconfort pentru așezările umane. Nu se permite realizarea de investiții care generează emanații nocive, noxe și deșuri periculoase pentru mediu. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la implementarea de servicii neagresive pentru mediu, la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împietzească asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale

caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

In interiorul incintelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe partere de gazon si cu arbori si arbusti specifici zonei. Spre drumul national se vor realiza spatii verzi joase pe parter gazon, spre interior si mai cu seama spre vest se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, rol de paravan.

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

### **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :**

In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului.

Dat fiind ca ansamblul este parte a unui traseu important de circulatie catre drumul national, aspectul arhitectural si compozitia urbanistica generala sunt importante. Se va adopta in etapele urmatoare de proiectare o abordare specifica zonelor industriale contemporane, cu volumetriei, detalii si materiale de expresie actuala, cu atitudine stilistica expresiva si personalizata.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati in momentul de fata.

### **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

#### **In esenta, Planul Urbanistic Zonal propune urmatoarele :**

1. Modificarea structurii functionale a unei parti din UTR 29 cf. P.U.G. aprobat, din

Z ( LM.u.+ Is.s.) ; ZI, ZIS.s, ZLM.u. ZC.r in

Z ( I + IS.s )

2. Delimitarea perimetrelor edificabile
3. Stabilirea retragerilor fata de traseul strazii Lunca Oltului si a profilului stradal
4. Stabilirea indicilor de ocupare a terenului,

in vederea asigurarii dezvoltarii zonei.

Nota : In etapele urmatoare de proiectare, la amplasarea si configurarea constructiilor si amenajarilor, se vor respecta prevederile Normativului P 118 / 1999, Normativelor referitoare la riscul de incendiu, categoria de pericol de incendiu, prescriptiile tehnice referitoare la interventia pentru situatii de urgent.

In functie de gabaritele constructiilor, materialele de constructii folosite, tipul de activitate pe care il vor adaposti, se va avea in vedere la toate investitiile propuse distanta dintre constructii in cadrul edificabilului ( definit ca limita maxima spre toate directiile de amplasare a construtiilor ) si fata de edificabilele invecinate.

Terenul studiat in P.U.Z. se afla in proprietate privata, in intregime.

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 529 / 2017, 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 investitiilor, initiatorul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela Florea".



**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 in 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 maxim 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 a constructiilor.

### **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 imprejmuiri :**

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 imprejmuiri 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 va planta vegetatie deasa si scunda cu rol de absorbtie a prafului generat de trafic si a suspensiilor diverse generate la nivelul solului.

## **III Zonificarea functionala :**

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

## **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

Unitatea functionala va cuprinde urmatoarele functiuni importante :

ID – industrie - depozitare

IS – institutii si servicii

SP – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

**V. Zone functionale :**

**ZONA FUNCTIONALA MIXTA UNICA – ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII**

Suprafata : 33.425 mp

Vecinatati :

- spre nord : unitati industriale si de servicii
- spre sud : institutie publica sediul SGA Covasna
- spre est : zona locuinte, funduri de gradina strada Ciucului, strada Kokenyes
- spre est : zona drumului public, strada Lunca Oltului ( artera de circulatie DN 12 )

subzone functionale : ID, IS, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 70,00 %	CUT maxim 1,80
Pentru incinte industriale :  - daca POT existent > 60 %, se mentine POT existent - daca POT existent < 60 %, pentru dezvoltare POT maxim cumulat=70 %  Pentru incinte de servicii si mixte :  - daca POT existent > 70 %, se mentine POT existent - daca POT existent < 70 %, pentru	CUT maxim 1,80

dezvoltarePOT maxim cumulat=70 %	
----------------------------------	--

- functiunea dominanta : industrie si servicii
- functiuni permise fara conditii : functiuni complementare
- Functiuni permise cu conditii : locuinte de serviciu, birouri, spatii administrative, spatii de alimentatie publica, spatii comerciale, spatii sportive, anexe.
- Functiuni interzise : altele decat cea dominanta, cele permise.

Regim maxim de inaltime : P+3

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, alta decat industrială 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, imprejmuiiri transparente spre drumul de acces, transparente sau semitransparente 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.

Numarul de parcaje :

- Pentru activitati desfasurate pe suprafata intre 10 – 100 mp = 1 loc de parcare / 25 mp
- Pentru activitati desfasurate pe suprafata intre 100 – 1000 mp = 1 loc parcare / 150 mp
- Pentru activitati desfasurate pe suprafata > 1000 mp = 1 loc parcare / 100 mp

Configurare cladiri si constructii speciale :

- H maxim la cornisa pentru cladiri sau constructii speciale = 15 m de la cota terenului amenajat
- H maxim la coama pentru cladiri sau constructii speciale = 21 m fata de cota terenului amenajat

Retrageri ale edificabilului fata de limitele proprietatii :

- Nord : variabil , conform plansa A – 03
- Sud : variabil , conform plansa A – 03
- Est : variabil, conform plansa A – 03
- Est : intre 7,87 m ( punctual ) si 23,36 m

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintelor 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 curentilor de aer. Suprafata de spatii verzi va fi de minim 20 % din suprafata terenului.

Sef proiect arh. Florea Stela



