



CAD PROJECT

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : cp@planet.ro / WEB: CADPROJECT.ro
RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA AGRICOLA IN ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII COMERCIALE - str. Constructorilor ,CF 37806 Sfantu Gheorghe	3/2020
Beneficiar de investiție	SC MADEXPORT SRL , str. Constructorilor , nr.7, Sfantu Gheorghe , CUI : 7699080 , Reg.Comert J 14/ 1191/ 1994	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA+REGULAMENT LOCAL URBANISM	
Data elaborării proiectului	MAI 2020- reactualizat 16 Iunie 2020	
Modificări efectuate		

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C.CAD PROJECT S.R.L. /Sf.Gheorghe.
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISIC ZONAL**
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA AGRICOLA IN ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII
COMERCIALE -
str. Constructorilor ,CF 37806 Sfantu Gheorghe

Beneficiar : **S.C. MADEXPORT SRL , str.Constructorilor ,nr, 7,**
CUI : 7699080 , J-14-1191-1994

Proiectant general : **S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE**

Data elaborarii : **MAI 2020 – reactualizat 19 Iunie 2020 conf. adresa**
6011/02.06.2020 Consiliul Judetean Covasna
si conf. Adresa CTATU Sf.Gheorghe

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal - **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA AGRICOLA IN ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII COMERCIALE** ,str. Constructorilor,CF 37806 , Sfantu Gheorghe, jud. Covasna , consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona *situata in intravilan zona sud-estica , in suprafata de 20.000 mp. , delimitata la Nord de str. Constructorilor , la Sud , Est si West de terenuri private cu functionalitate de teren agricol.*

Terenul care face obiectul PUZ (20.000 mp) este reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de parcaj auto provizoriu , categoria functionala conf. PUG in vigoare fiind de zona teren agricol , si fiind liber de orice sarcina , fara constructii POT existent = 0% , Ac existent = 0,0 mp.

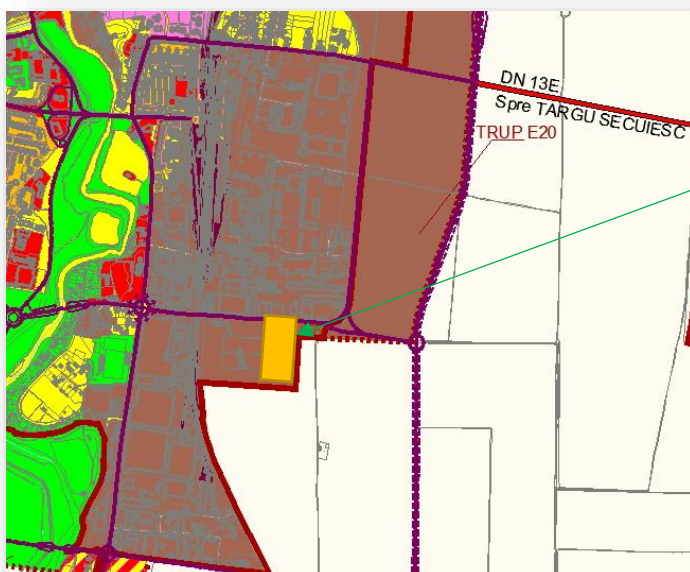


Proprietarul SC MADEXPORT SRL doreste sa faca lucrari ample de investitii prin construirea unui ansamblu de hale de productie-depozitare si conexe ptr. activitati de panificate.

De mentionat ca tot SC MADEXPORT SRL este si proprietarul fabricii de panificatie de vis-vis de amplasamentul studiat (fabrica Dioszsegi) .

Pentru acest lucru este necesara schimbarea destinatiei terenului (a zonei afectate) din zona teren agricol in zona teren industrial si servicii comerciale .

Conform PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUG Sfântu Gheorghe", zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în cu funcțiunea dominantă ZONA AGRICOLA



AMPLASAMENT PUZ

PLAN DE INCADRARE IN PUG SF.GHEORGHE
IN CURS DE AVIZARE

In noul PUG Sf. Gheorghe in curs de avizare, INTREAGA ZONA (a amplasamentului si zona adiacenta) este prevazuta a fi zona industrială.

Destinatia **nou propusa** in cadrul prezentei documentatii pentru suprafata de 20.000 mp. , pe baza reconversiei functionale se propune a fi **ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII COMERCIALE** , respectand sistemul de circulatii carosabile existent cu acces din str.Constructorilor.Astfel , *prevederile prezentei documentatii preced deja prevederile care vor fi cuprinse in noul PUG al municipiului Sf.Gheorghe.*

Planul urbanistic zonal stabileste noua functionalitate a zonei , aliniamentul constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat ,intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

OPORTUNITATEA REALIZARII PUZ de schimbare destinatie.

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a Municipiului Sfantu Gheorghe, prin intermediul administratiei locale , judetene , si a investitorilor, s-a considerat necesar a se rezolva necesitatea asigurarii de noi suprafete pentru dezvoltarea activitatilor de productie si servicii comerciale. Acest deziderat este realizabil prin schimbarea destinatiei functionale a zonei agricole in suprafete cu functionalitate de teren industrial si servicii comerciale , urmand ca pe baza schimbarii destinatiei terenurilor sa se elaboreze documentatii de autorizare a realizarii de unitati industriale.

In cadrul Planului urbanistic zonal se vor rezolva urmatoarelor obiective principale :

- **MODIFICAREA functionalitatii zonei, din zona agricola in zona industrială si servicii comerciale**
- **stabilirea unor alinamente si suprafete construibile**
- **stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii**
- **pastrarea delimitarii proprietatilor terenurilor**
- **completarea infrastructurii tehnico - edilitare**

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

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

1.4. PREZENTARE LOCALITATE

Evolutia zonei

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (terenuri libere), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , se propune modificarea functionalitatii in zona industrială si servicii comerciale , fiind astfel un posibil element activ al dezvoltarilor viitoare.

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in zona sud-estica a municipiului Sfantu Gheorghe, pe partea sudica a str. Constructorilor , care face legatura intre DN12 si DN13E cu legatura spre Tg.secuiesc si Covasna.

Terenul este de forma regulata dreptunghiulara, alungita pe directia N-S, , cu limite liniare. Terenul este delimitat *la Nord de str. Constructorilor , la Sud,Est, si West de terenuri proprietate privata .*

Terenul este ocupat partial de o parcare provizorie , fara cladiri sau amenajari definitive.

Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatile edilitare , in stare functionala, retele care se vor dezvolta si vor servi la functionarea constructiilor propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, reținem următoarele concluzii și propuneri care au stat la baza elaborării P.U.G. :

- evoluția istorică , economică și culturală a localității îi conferă acesteia o poziție deosebită în cadrul rețelei de localități a județului
- direcția de dezvoltare este complexă , acordându-se o atenție deosebită creșterii numărului de locuri de muncă în sfera sectorului economic și terțiar
- în scopul realizării investițiilor viitoare care să creeze locuri de muncă, se are în vedere și posibilitatea realizării de noi investiții cu caracter industrial (industria ușoară-nepoluantă)
- zona aferentă circulației rutiere necesită modernizarea rețelei existente, precum și realizarea de circulație rutieră în interiorul zonei studiate care să deservească zonele funcționale care vor fi realizate
- echiparea tehnică - edilitară a zonei prevede completarea rețelelor existente, precum și dezvoltarea cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, rețele gaz metan, telefonie, etc.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona propusă pentru reglementare este în suprafața de **20.000 mp.** cu proprietar **SC MADEXPORT SRL**, CUI 7699080 , J-14-1191-1994 , Sfântu Gheorghe ,CF 37806
Funcționalitatea **actuală** , conform PUG este **ZONA AGRICOLĂ**.

Zona reglementată este fără construcții definitive , pe teren fiind amenajat un parcaj provizoriu cu acces din str. Constructorilor.

2.2.2. Analiza geotehnică

2.2.3. Analiza căilor de comunicație existente în zona amplasamentului

Circulația principală în zona se desfășoară (la Nord de amplasament) pe str.Constructorilor.

În restul zonei studiate, nu există alte drumuri principale .

Amplasarea noilor construcții în cadrul terenului amenajat se va face în așa fel ca , în viitorul foarte îndepărtat să se poată face o extindere a str. Constructorilor la 4 benzi de circulație (cate două benzi pe sens) având în vedere importanța funcțională acestei artere , care face legătura Municipiului Sf.Gheorghe cu orașele Covasna și Tg.secuiesc.

2.2.4. Analiza fondului construit existent în zona amplasamentului

În zona amplasamentului există următoarele tipuri de construcții :

- la Sud nu există nici un fel de construcție
- la Nord de amplasament se află str. Constructorilor , cu clădiri și amenajări cu caracter exclusiv industriale
- la West de amplasament există teren agricol liber de orice sarcină și la o distanță de cca 270 m. spre west se află clădiri cu caracter agro-industrial.
- la est de amplasament la cca 20 m. se află o clădire civilă de birouri și locuințe de serviciu IRE

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitară existentă în zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apă , canalizare menajare

În zona studiată de prezentul PUZ există rețele de apă potabilă și canalizare menajeră. Există rețele de apă rece și canalizări menajere amplasate pe str. Constructorilor, rețele de apă (Dn160) de la care se va face alimentarea cu apă și rețele canalizare menajere (DN 250) în care se vor deversa apele menajere.

2.2.5.2. Canalizarea pluvială

În zona studiată pe str. Constructorilor există rețele de canalizare pluvială Dn 600. Apele pluviale adunate de pe platformele carosabile sunt conduse prin denivelări controlate (rigole) ale terenului către ministoria de decantare hidrocarburi, după care sunt stocate temporar în bazinul de retenție sau sunt deversate în rețeaua de canalizare, aflată la limita nordică a terenului.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrică și telefonizare

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu energie electrică din care, prin intermediul postului de transformare care se va realiza pe amplasament, se poate face alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii comerciale date voce și telefonie.

Pe amplasament există o rețea aeriană TELEKOM care va fi deviată sau cablată subteran.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea subterană de gaz metan, rețea de la care prin intermediul unui post de reglare-măsurare care se va monta pe terenul MEDEXPORT SRL se va face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori din zona reglementată.

2.2.6. Disfuncționalități

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale :

- funcționalitatea zonei conform PUG în vigoare (zona agricolă) **ESTE RESTRICTIVĂ și nu corespunde cu realitatea**, deoarece la data întocmirii PUG în vigoare toate clădirile care s-au realizat au caracter industrial și au necesitatea elaborării de PUZ-uri locale ptr. schimbarea destinației terenurilor.

- lipsa parțială a echipării edilitare a zonei impune realizarea de investiții importante privind infrastructura edilitară și infrastructura rutieră

2.2.7. Necesități și opțiuni

Dorința unanimă a autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei industriale este a orașului, obținute de proiectant prin discuții directe și consultări, au relevat următoarele necesități, care au devenit elemente de temă :

- schimbarea destinației funcționale a zonei studiate din zona agricolă în zona funcțională industrială și servicii comerciale

- realizarea sau reamenajarea unor construcții și dotări existente, care sa se integreze în specificul industrial existent al zonei și care sa constituie „elemente urbanistice semnificative” în partea estică a orașului, cu mare vizibilitate și impact semnificativ pe str. Constructorilor, mai ales când se intră în oraș dinspre Covasna sau Tg. Secuiesc.

- sistematizarea zonei studiate (20.000 mp.) , prin preluarea si dezvoltarea urmatoarelor elemente urbanistice :

- se va realiza un ansamblu de cladiri cuspecific si arhitectura industrială moderna cu inaltimea maxima in jur de cca 9,0 m. fata de cota teren amenajat.

- gradului de ocupare a terenului POT se propune a fi max. 65% si , CUT maxim va fi 1,3.

- suprafata de teren verde va fi de min. 4.000 mp. , reprezentand 20 % din teren.

- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

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

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de spatii industriale si servicii comerciale, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a constructiei refunctionalizata.***

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA

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

- incadrarea in indicatorii urbanistici maximali , specifici zonelor industriale
- incadrarea volumetriei propuse in volumetria cladirilor existente pe latura nordica a str. Constructorilor, fara distonante fata de volumetria existenta
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona
- asigurarea de parcaje in incinta SC MEDEXPORT SRL

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din str.Constructorilor . Parcajele necesare pentru buna functionare a noii functiuni de xladire

industrială se vor asigura pe terenul proprietatii, cu acces direct din str. Constructoril

Se asigura accesul facil al masinilor de interventie ISU si Politie , din str.Constructorilor.

Cladirile propuse a se realiza pe amplsament se vor retrage la cca 20,2 m. fatade axa str. Constructorilor, pentru a permite eventuale dezvoltari ale strazii la 4 benzi de circulate (cate 2 benzi pe sens), fiind o legatura terestra f. importanta a Municipiului Sf.Gheorghe cu orasele Covasna si Tg.Secuiesc.

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

Se vor executa lucrari de amenajari de drumuri in zona sistematizata. Se vor asigura accese carosabile pentru masinile de interventie si pentru autoutilitarele care vor deservi cladirile industriale.

3.3.3. Sistematizare verticala

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

- realizarea unor lucrari de verificari , lucrari care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament, daca sunt necesare.

- racordarea sistemului rutier interior incintei la drumurile existente , fara declivitati majore

- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii

- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)

- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funciunea dominanta a zonei sistematizate va fi **de spatii industriale si servicii comerciale** , constructii cu regim mediu de inaltime parter inalt , cu inaltimea maxima fata de cota teren amenajat de 9 m..

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

- UTR 1, proprietar SC MEDEXPORT SRL , suprafata teren = 20.000 mp. , delimitat la West, Sud si est de proprietati particulare , iar la Nord de str. Constructorilor

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

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT mp	PROPOS mp	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	20.000	20.000	
arie construita – mp.	0,0	9.800	49%
arie desfasurata – mp.	0,0	14.800	
regim de inaltime – m.	---	P inalt	
inaltime maxima – m.		9,0	fata de cota amenajata
spatii verzi -mp.	0,0	4.008	20,04%
sistem carosabil si mpietonal – mp.	0,0	6.192	
POT - %	0,0	49 %	
CUT	0,0	0.74	

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in corelare cu noua de destinatie a cladirii refunctionalizate ; cladirile cu un regim de inaltime P inalt cu inaltimea maxima de cca. 9,0m la atic., fata de cota teren amenajat.

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Cladirile propuse se var alinia la un aliniament aflat la min. 20,2m. fata de axa actuala astr. Constructorilor, ptr. a permite oeventuala extindere a strazii la 4 benzi de circulatie (cate 2 benzi pe sens)

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafeței construite și a suprafeței terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafeței terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, precum și pe baza reglementărilor în vigoare . Indicii rezultați pe zona funcțională a UTR sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ.

Asigurarea infrastructurii de acces și infrastructura edilitară se va realiza în mod obligatoriu concomitent cu realizarea investiției.

3.8.1. Alimentarea cu apă

În prezent în zona studiată există rețele de alimentare cu apă în stare funcțională , după refuncționalizare , clădirea se va racorda la aceste rețele.

Diametrul conductei se propune de PE-160 pentru a asigura atât necesarul de apă pentru nevoi igienico-sanitare cât și pentru nevoi P.S.I

Pe rețeaua de distribuție din incinta sistematizată se vor monta hidranți de incendiu exteriori Dn 65 , cât și hidranți de grădina Dn 3/4".

Clădirea se va racorda la rețeaua de distribuție apă din incinta prin intermediul unui apometru amplasat în cămin la limita clădirilor.

3.8.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta și deversa în rețeaua de canalizare menajeră existentă sau care se va dezvolta în funcție de analizele tehnice care se vor realiza în fazele de proiectare următoare.

3.8.3. Canalizare pluvială

Colectarea și eliminarea apelor meteorice de pe partea carosabilă și de pe trotuare, se va realiza spre ministăția de decantare hidrocarburi, după care , după o eventuală stocare temporară în bazinul de retenție ape pluviale se va deversa în canalizarea menajeră existentă pe str. Constructorilor.

3.8.4. Alimentarea cu energie termică-alimentare cu gaz metan

Din punct de vedere al alimentării cu căldură a clădirii se propune realizarea unei centrale termice proprii – individuale functionând cu combustibil gaz metan. Centrala termică se va racorda prin intermediul SRM la rețeaua de gaz metan existentă pe str. Constructorilor.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va face din rețelele existente în zonă și racordarea noilor consumatori prin intermediul unui post de transformare amplasat la limita terenului.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de intervenție din partea ELECTRICA .

Soluția de alimentare a postului de transformare se va da de către S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public: nu sunt obiective de utilitate publică*

3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

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

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **20.000 mp.**
- suprafata teren apartinand domeniului privat : **20.000 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 mp.**

4. CONCLUZII.

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

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare (informativ)
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate

SEF DE PROIECT

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



5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z. valabil pentru UTR1

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

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

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

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

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

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi **de spatii industriale si servicii comerciale** cu regim mediu de inaltime max.10m. , parter inalt
- prezentele prescriptii **se refera exclusiv la refunctionalizarea suprafatei de 20.000 mp. intravilan, proprietate a SC MAEXPORT SRL**

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

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

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

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

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

Daca este cazul , spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria oras Sfantu Gheorghe, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5.1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- cladiri cu functiuni industriale si servicii comerciale
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii comerciale profesionale, sociale, comert sau prestari servicii comerciale .

5.1.6. Utilizari interzise

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

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

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

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

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

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

5.2.1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

INDICATORI URBANISTICI	PROPOS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	20.000	
arie construita MAXIMA – mp.	13.000	
arie desfasurata MAXIMA – mp.	26.000	65%
regim de inaltime – m.	P inalt	
inaltime maxima – m.	9,0	fata de cota amenajata
spatii verzi -mp.	4.000	20%
sistem carosabil in incinta – mp.	3.000	15%
POT MAXIM - %	65 %	
CUT MAXIM	1,3	

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de cladiri industriale si servicii comerciale**

- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si imprejurimi teren

C. Caracteristici ale parcelelor.

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

- sa aiba o suprafata minima de 350 mp.

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- imprejurimi de teren la limita proprietatii PE TOATE LATURILE , cu garduri metalice sau zidarie si metal, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejurimii; proiectul si designul imprejurimilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren , drumuri de acces in incinta si amenajari de spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ;

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniment** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **minim 13 m. conform plansa A-03**, zona libera rezultata fiind destinata acceselor carosabile si parcarilor precum si unei zone verzi de protectie, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii pe latura nordica a amplasamentului au fost marcate **fata de limitele de proprietate**.

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea unei retrageri de **min. 2,0 m.** fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterala ale proprietatii se instituie o zona neconstruibila cu latime de 2,0m de la limita de proprietate , fiind definita astfel suprafata ramasa ca zona edificabila, conf. plansa A-03.

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

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

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

Accesul carosabil va asigura accesul auto necesar procesului de productie cat si accesul masinilor de interventii. La fiecare cladire se va asigura accesul masinilor ISU pe minim doua laturi ale fiecarei cladiri.

Dimensionarea drumurilor de incinta va fi cu o latime **min. de 6,0m** , asigurand dublu sens de circulatie. Se vor asigura accese auto la viitoarele constructii ptr. facilitarea desfasurarii procesului de productie (descarcare-incarcare produse).

Se vor asigura , in zone diferite distince, parcaje pentru autoturisme (in fata cladirii de la frontul stradal) precum si parcaje pentru autoutilitare mici in zona estica a incintei.

Sistemul rutier interior incintei se va dimensiona la strictul functional necesar, evitand suprafete excedentare de carosabil, in favoarea spatiilor verzi amenajate.

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

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

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 03 - : **POT maxim = 65 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-03 : **CUT maxim = 1,3**

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

- Inaltimea constructiilor

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

Constructiile propuse fiind cladiri cu caracter industrial. vor avea acoperis plat de tip industrial , cu invelitoare din tabla sau membrana hidroizolanta, cu pante mici de cca.5%

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat inconjurator va fi de max. 9 m. In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

Retele electrice, telefonizare. Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in retele subterane.

Retele de distributie de gaz - metan. Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamina, prin servicii comerciale speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

