

Memoriu de prezentare

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

- **Denumirea lucrarii:** Elaborare Plan urbanistic zonal – Zona industrială și servicii
- **Amplasament:** jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe, str.Sylveszter Lajos f.n.
- **Beneficiar:** Municipiul Sf Gheorghe
- **Initiator:** David Eva
Davrai SRL
Vitalis Alexandru
- **Data elaborarii:** ianuarie 2022

1.2.Obiectul lucrarii:

- Extinderea intravilanului cu zona industrială și de servicii, zona fiind cuprinsă în PUG-ul în curs de avizare pentru astfel de funcțiuni
- Beneficiarii parcelelor doresc să construiască construcții care se vor încadra în specificul zonei: Davrai SRL fiind o firmă de servicii funerare dorește să construiască o sală de imbalsamare iar Vitalis Alexandru 1-2 hale de producție nepoluantă și/ sau depozite
- Amplasamentul este favorabil pentru această activitate: accesibilitate din drumuri publice principale, posibilitatea racordării la unitățile publice
- Având în vedere că investiția preconizată necesită introducerea în intravilan a parcelelor se prevede elaborarea unui PUZ care să reglementeze zona, cu următoarele obiective în special:
 - stabilirea funcțiunii zonei, ca zona industrială și servicii
 - stabilirea amplasamentelor viitoarelor construcții și amenajări
 - stabilirea indicilor urbanistici (POT, CUT)
 - stabilirea limitelor edificabile și a reglementărilor conform normelor de mediu, sanitare, stingere a incendiilor, etc.

- Se va extinde intravilanul cu 8700mp si nu se impun reglementari de servituti

1.3.Surse de documentare – baza topografica:

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70 executat prin grija beneficiarului
- PUG – mun.Sf.Gheorghe aprobat conform legii
- extras din PUG in curs de avizare
- studiul geotehnic
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

- In partea sudica a intravilanului, intr-o zona bine conturata de strazile Tigaretei, Sylveszter Lajos, paraul Sambezi s-a format un nucleu de servicii, productie nepoluanta si de echipare tehnico edilitaraal municipiului, reglementata prin PUG-ul inca valabil
- Noul PUG prevede o extindere a acestei zone pe partea vestica a strazii Sylveszter Lajos(unde se afla si zona studiata) si extinderea zonei de locuinte si servicii pe partea estica
- Deci zona este in continua evolutie, contribuind la dezvoltarea economica a localitatii si a zonei din jur.

2.2.Incadrare in localitate

- Terenul in discutie se afla la sud de str.Tigaretei, actual in extravilanul mun.Sfantu Gheorghe, dar cuprins in PUG-ul in curs de avizare ca zona de servicii, comert si activitati economice nepoluante, accesibil din strada Sylveszter Lajos, si este format din 3 parcele dupa cum urmeaza:
 1. CF nr.38817-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38817- arabil in extravilan cu S = 2900mp, proprietari: David Eva si David Izsak
 2. CF nr.38816-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38816- arabil in extravilan cu S = 2870mp, proprietar: Davrai SRL
 3. CF nr.38815-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38815- arabil in extravilan cu S =

2930mp, proprietar: Vitalis Alexandru

- Suprafata totala teren studiat = 8700mp
- Terenul este plat, fara constructii, parcelele sunt imprejmuite cu imprejmuire provizorie
- Parcelele sunt traversate de conducta Dn400 de transport gaze naturale, pe directia nord est – sud vest
- Pe parcela 1 se afla un stalp LEA 20kV
- vecinatati:
 - la nord, sud si vest: terenuri agricole in extravilan(propus pentru zona industriala si de serviciu prin noul PUG)
 - la est: strada Sylveszter Lajos

2.3.Elemente ale cadrului natural, construit

- Perimetrul se situeaza in zona sudica a Municipiului Sf.Gheorghe la rama Bazinului Sf.Gheorghe , tinut care reprezinta digitatia Depresiunii Tarii Barsei. Terenul se afla in versantul drept al raului Olt, la o distanta de cca. 550m de albia raului.
- Conform ridicarii topografice altitudinea din zona se situeaza intre 517,50-518,50m
- Terenul se prezinta cvaziorizontal
- Cercetarea geotehnica a stabilit, ca in zona terenului de fundare nu se gasesc goluri carstice, hurube, saruri solubile. Nu au fost interceptate alunecari de teren cu efecte negative asupra constructiilor
- Clima este continental moderata cu veri bogate in precipitatii si ierni friguroase.
- Temperatura medie anuala este 8C°.
- Cantitatea medie a precipitatiilor:500-600mm/mp
- Directia dominanta a vantului:nord - est iarna si sud - vest vara.
- Zona prezinta un teren mediu pentru fundare cu p conv~150-250Kpa,iar adancimea maxima de inghet se afla la adancimea de 1,1m de suprafata.
- Zona seismica conf.P100/1-2013: ag = 0,20g; Tc = 0,7sec

- Nivelul hidrostatic: 1,70- 2,30m
- Cadrul natural si construit se prezinta sub aspectul unor terenuri ocupate de :
 - terenuri agricole
 - strazi semimodernizate
 - zone industriale, agroindustriale in intravilan

2.4.Circulatia

- Circulatia carosabila in zona este asigurata de str.Sylveszter Lajos

2.5.Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat nu se afla constructii:
- $POT = 0\%$ $CUT = 0$

2.6.Echipare tehnico-edilitara

- fiind terenuri agricole nu sunt dotate cu utilitati tehnico-edilitare

2.7.Probleme de mediu

- Zona cu specific industrial si prestari servicii este pregatit pentru aceasta functiune, deci nu sunt probleme ecologice majore:poluare sol,subsol,aer.
- Pentru parcelele propuse a fi introduse in intravilan si constructiile preconizate se vor asigura accese carosabile, retele tehnico edilitare, etc., necesare functiunii industriale si de servicii

2.8.Optiuni ale populatiei

- introducerea in intravilan a parcelelor studiate ca zona industriala si servicii, care corespunde cu propunerea PUG-ului in curs de avizare
- stabilirea reglementarilor urbanistice
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- rezolvarea circulatiei in interiorul parcelelor
- rezolvarea dotarilor tehnico – edilitare necesare

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Suprafata aferenta PUZ este de 9000mp, compusa din:
 - 1. Parcelele efectiv sistematizate cu $S = 8700\text{mp}$
 - 2. Portiunea de strada aferenta zonei, inclusa in PUZ pentru compatibilitatea functiunilor $S = 300\text{mp}$
- Ca consecinta a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentatiei de fata privind organizarea zonei, principalele reglementari propuse in cadrul prezentului PUZ ar fi:
 - introducerea in intravilan a parcelor ca zona industriala si servicii
 - stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
 - stabilirea indicilor urbanistici (POT, CUT)
 - stabilirea limitelor edificabile si a reglementarilor conform normelor de mediu, sanitare, stingere a incendiilor, etc.

3.2. Prevederi ale avizului de oportunitate

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti
 - functiunea dominanta: Zona industriala servicii
 - functiuni complementare: circulatii, spatii verzi, lucrari tehnico-edilitare, etc
- Indicatori urbanistici obligatorii

POT max. = 50% CUT max. = 1,0
- regim de inaltime maxim: P+1(+M)
- alinierea si edificabilul se vor stabili prin PUZ cu respectarea Codului civil, a normelor de insorire si zonelor de protectie a retelelor edilitare
- echiparea tehnico edilitara se va executa prin racord la retelele stradale existente
- se are in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice
- capacitatea de transport a strazilor in functie de incarcarii (tonajul) estimate pentru categoria medie sau grea , dupa caz
- Toate lucrarile de infrastruktura cad in sarcina investitorului

3.3. Valorificare cadrului natural

- Prin sistematizarea propusa se doreste refacerea plantatiilor: zone verzi cu

gazon , arbori si arbusti de protectie dupa terminarea constructiilor.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Racordarea circulatiei carosabile din incinte la str.Sylveszter Lajos din estul amplasamentului
- Circulatia in incinta se va desfasura fluent; parcare autoturismelor se va intampla numai in interiorul incintei.
- Circulatia pietonala nu va fi separata de carosabile si platforme, fiind de intensitate minima
- La traversarea circulatiilor peste conducta de gaze aflate in amplasament aceasta se va proteja cu dale de beton armat

3.5. Zonificare functionala,reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici

3.5.1. Organizare arhitectural – urbanistica

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

- asigurarea amplasamentelor necesare construirii obiectivelor tip hala pentru functiunile propuse,intr-o organizare spatiala eficienta, cu respectarea zonelor de protectie a conductei de gaz
- asigurarea amplasamentelor pentru platforme, anexe de deservire si functiunilor complementare
- amenajarea parcelelor cu circulatii , parcare, zone verzi, imprejurimi
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale: **Zona industriala si servicii (ZIS)** si functiuni complementare : circulatii, zone verzi, utilitati,locuinte de serviciu tratat intr-un singur UTR

$$S_{ZIS}(\text{zona efectiv reglementata}) = 8700\text{mp}$$

$$S_{PUZ} = S_{ZIS} + \text{portiunea de strada aferenta} = 9000\text{mp}$$

Bilant teritorial comparativ

Zone functionale		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Terenuri agricole- arabil in extravilan	8700	100	-	-
2	Zona industriala si servicii	-	-	8700	100
Total zona reglementata		8700	100	8700	100

S ZIS = 8700mp din care:

S construita maxima	= 4350mp(50%)
S desfasurata maxima	= 8700mp
S circulatii, platforme, parcare	= 2610mp(30%)
S zone verzi minima	= 1740mp(20%)

3.5.3.Regimul de inaltime

- Regimul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
 - necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
 - necesitati compositionale
 - reglementari obligatorii din avizul de oportunitate
- Regimul de inaltime maxim: P+1(+M)
- Inaltimea la streasina nu va depasi 8,0m fata de cota naturala a terenului
- Inaltimea maxima a coamei va fi 12,00m

3.5.4Regimul de aliniere

- Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere a constructiilor au fost:
 - respectarea normelor de insorire si a distantelor de interventie
 - regimul de inaltime al constructiilor
 - distante de protectie impuse
- Constructiile noi se vor incadra in limitele edificabilului propus,marcate pe plansa 02,cu respectarea distantelor fata de vecinatati si anume:
 - min 3m de la marginea trotuarului strazii Sylveszter Lajos
 - distanta de la limitele de proprietate spre vecini la nord si sud = jumatatea inaltimii la streasina a constructiilor

- distanta de la limita de proprietate spre vest min.5m
- distanta de protectie a conductei de gaz: 20m de pe o parte si pe cealalta

3.5.5. Indici urbanistici

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

Pentru fiecare parcela in parte comparativ expus aceste valori se prezinta astfel:

existent	propus
POT = 0,0 %	POT max.= 50%
CUT = 0,00	CUTmax. = 1,0

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- alimentarea cu energie electrica a constructiilor se va realiza prin bransament la reseaua extinsa in str. Sylveszter Lajos
- alimentarea cu apa prin bransament la reseaua stradala
- canalizarea menajera in sistem local in bazin vidanjabil- deocamdata
- alimentarea cu energie electrica va fi suplimentata cu panouri foto voltaice amplasate pe acoperisul constructiilor, sau in incinte
- telecomunicatii electronice prin sistem wierles
- gospodaria comunala: deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise, amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu Gospodaria Comunala
- Toate lucrarile de infrastruktura cad in sarcina investitorului

3.7. Protectia mediului

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- ca activitate de productie si servicii se propune doar cea negeneratoare de deseuri si substante toxice
- apele uzate vor fi colectate, conduse si adunate in sisteme inchise, impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor: amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori, arbusti si gazon verde

- se vor respecta toate reglementarile impuse de protejare a retelelor edilitare aflate in zona

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1.Lista obiectivelor de utilitate publica

- retele tehnico edilitare

3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor

- este marcat pe plansa 04

3.8.3.Circulatia terenurilor

Prin prezentul PUZ se prevad treceri de teren din proprietate privata in domeniul public, marcate pe plansa 04

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si restrictiilor impuse,in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:
 - introducerea parcelelor in intravilanul municipiului ca zona industriala si de prestari servicii nepoluante
 - stabilirea suprafetelor de teren construibile, regimul de aliniere,inaltimea constructiilor propuse,indicile urbanistici
 - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
 - modalitatea de echipare cu utilitati
 - stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
 - restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ,care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Intocmit
arh.Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII MUN. SF. GHEORGHE, STR. SYLVESZTER LAJOS F.N., JUD. COVASNA

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Se vor respecta regulile prescrise de RGU, sectiunea 1 art. 4
- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ

- Zona studiata nu se afla in nici o arie protejata

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

- Constructiile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice, iar zona studiata nu este expusa la riscuri naturale, tehnologie
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Nu se executa reparcelari, nu este afectat domeniul public

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

- Racordarea circulatiei la str.Sylveszter Lajos se va rezolva din estul parcelelor studiate, iar in interiorul incintei se vor continua acestea in mod fluent si nederanjant
- Parcarile si circulatiile in interiorul parcelei vor fi definitive la faza AC, respectand prevederile RGU art.33, anexa5, pct.513

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari
- Nu se opereaza divizare in mai multe parcele

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui: sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

- Suprafata minima a zonelor verzi va fi de min.20% din suprafata parcelelor, adica min. 1740 mp, amenajat cu plantatii de arbori, arbusti , iarba, covoare florale

- Imprejmuiri spre vecini : existenti din plasa metalica de 1,8m inaltime

III. Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala: ZIS- Zona industrială si servicii cu functiunile complementare :administratie,locuinta de serviciu, platforme tehnologice, circulatie, retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc., tratata intr-un singur UTR

S ZIS(efectiv reglementata)=8700mp

S PUZ = S ZIS+portiunea de strada aferenta = 9000mp

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

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala industrială si servicii (ZIS) alcatuit din:

- Funcțiunea principală: hale de producție nepoluante și depozitare , construcții pentru servicii funerare
- Funcțiuni complementare : administrație, locuința de serviciu, circulații, parcuri, platforme zone verzi, lucrări tehnico-edilitare, împrejurimi

2.Date de recunoastere

- Suprafața terenului efectiv reglementată: 8700 mp
- Tipul de proprietate: proprietate privată a unor persoane juridice și fizice după cum urmează:
 1. CF nr.38817-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38817- arabil în extravilan cu S = 2900 mp, proprietari: David Eva și David Izsak
 2. CF nr.38816-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38816- arabil în extravilan cu S = 2870 mp, proprietar: Davrai SRL
 3. CF nr.38815-Sf.Gheorghe, nr.cad. 38815- arabil în extravilan cu S = 2930 mp, proprietar: Vitalis Alexandru
- Delimitare a zonei:
 - la nord, sud și vest: terenuri agricole în extravilan
 - la est: strada Sylveszter Lajos

3. Construcții existente: nu este cazul

- POT existent = 0%

CUT existent = 0,00

4.Propuneri

4.1.Pacele propuse

Prin sistematizarea de față nu se propune reparcelarea zonei.

4.2. Construcții si amenajări propuse

- construcție pentru servicii funerare: sală de imbalsamare și dependințe necesare
- construcții tip hală pentru producție nepoluantă și / sau depozite
- construcții pentru funcțiuni complementare: birouri, locuința de serviciu,

- cabina portar, etc
- circulatii carosabile, platforme,parcari, spatii verzi, imprejmuiuri
- utilitati tehnico-edilitare
- imprejmuiuri

4.3. Regimul de inaltime al constructiei maxim P+1(+M)

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

4.4Reglementari ale zonei:aliniamente,distante

Alinierea constructiilor si zona edificabila au fost stabilite pe plansa 02:

- min 3m de la marginea trotuarului strazii Sylveszter Lajos
- distanta de la limitele de proprietate spre vecini la nord si sud = jumatatea inaltimii la streasina a constructiilor
- distanta de la limita de proprietate spre vest min.5m
- distanta de protectie a conductei de gaz: 20m de pe o parte si pe cealalta

4.5Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =50%

CUT maxim =1,0

4.6Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile cu finisaje tip industrial: caramida, beton armat, metal, lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare din tigle metalice sau sindrila bituminoasa si/sau tip terasa
- Arterele de circulatie rutiera,parcajele, platformele vor avea strat de uzura din pavaje beton, piatra sau asfaltica.

4.7.Parcaje se propun in interiorul incintei: cate o parcare la o suprafata de 100mp(conform RGU)

4.8Delimitari incinta

- Delimitarea incintei : imprejmuirea provizorie: existenta cu gard de 1,8m inaltime din plasa metalica pe stalpi metalici. Imprejmuirea definitiva se va proiecta si realiza dupa obtinerea AC

4.9. Plantatii,zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie
- Zonele verzi se pot amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba

5.Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate(platforme, containere inchise)
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliului Local/Consiliul Judetean

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

