

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA

TEL/FAX: 0267.315.371

EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 584 / 2016

ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA

Initiatori : MATHE ARPAD si ANTAL ESZTILLA

PLAN URBANISTIC ZONAL

(P.U.Z.)

octombrie 2016

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX:0267.315.371 EMAIL: stelaforea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 584 / 2016

DENUMIREA LUCRARIII : ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

LOCALITATEA : COMUNA ARCUS

JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR : MATHE ARPAD si ANTAL ESZTILLA

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

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

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

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

COMUNA ARCUS, 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 SERVICII SI DEPOZITARE
- localitatea : comuna ARCUS, judetul Covasna
- beneficiar : MATHE ARPAD si ANRAL ESZTILLA

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone de prestari servicii si depozitare in comuna Arcus. Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Arcus, in partea de sud a acestuia, adiacent trup 6 – zona de servicii, cu restrictie de construire pana la elaborarea PUZ, conform PUG aprobat, trup in care s-a elaborat si aprobat un PUZ pentru zona de servicii. Se intentioneaza amenajarea unei zone

cuprinzand mai multe obiective specifice intr-un cadru aerat, o cladire pentru spalatorie materiale si produse textile, respectiv o zona pentru depozitare a materialelor en-gros, logistica. Zonele vor fi prevazute cu platforme de circulatie si manevra, cu multa vegetatie si spatii verzi amenajate in vederea crearii unui confort corespunzator pentru utilizatori. Ansamblul se contureaza ca o micro-zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime parter inalt (hala) , amplasate intr-un cadru natural propice, oferind conditii avantajoase prin relief, vegetatie, peisaje si clima pentru functionarea obiectivelor propuse de beneficiari.

Solicitari ale temei program :

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

Se vor amplasa cladiri specifice programului de servicii, respectiv cladire care va adaposti spalatoria de materiale si produse textile, si cladiri de logistica, destinate depozitarii diverselor materiale in mare, avand toate necesitatile functionale asigurate. In cadrul acestui ansamblu se vor prevedea spatii verzi, alei pietonale, platforme, circulatie semicarosabila, parcaje, amenajari care sa deserveasca unitatile functionale.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator, trotuare de acces pietonal, expunere optima spre punctele cardinale. Toate cladirile si constructiile principale se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese confortabile. Incinta va fi astfel organizata 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. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid si, in completare cu panouri solare sau cu sisteme de captare si utilizare a energiei geotermice.

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

Comuna Arcus este situata in partea centrala a judetului Covasna. Teritoriul administrativ este delimitat:

- la Est de raul Olt,
- la Sud de Municipiul Sfintu Gheorghe,
- la Vest de creasta muntilor Baraolt,
- la Nord de comuna Valea Crisului.

Satul Arcus este resedinta de comuna, compusa dintr-un singur sat. Pana in anul 1968 satul Arcus era o comuna separata dupa care s-a unit cu comuna Valea Crisului, iar ulterior, pe baza Legii nr. 15/2004, Arcus a devenit din nou comuna.

Conform datelor din arhive, din registrele vechi, rezulta ca acest sat exista inca din anul 1332 adica din secolul XIV.

Conform datelor din anumite lucrari cum este cartea "Szekelyfold" scrisa de dl. Orban Balazs si din reviste de epoca rezulta urmatoarele:

Satul Arcus se situeaza intr-o vale formata din unirea celor doua parauri: Gelye si Arkos, de unde vine si numele satului Arcus, existand atunci santuri mari in acea zona. Exista separat satul "Bedohaza" dincolo de Olt si satul "Pincehely" care in timpul jefuirilor tatare s-au unit datorita faptului ca locuitorii celor doua sate au fugit in zona de vale a satului de azi, unde exista, inca din anul 1332, satul numit "Arkos", cele 3 sate unite purtand in continuare numele de "Arkos".

Astfel cum rezulta din anumite registre, in anul 1567 apare satul "Arkos" cu 50 de case numerotate, celelalte doua sate nefiind amintite.

In acest sat convietuiesc trei religii diferite: romano-catolica, unitariana si reformata.

Majoritatea locuitorilor sunt unitarieni, ei avand o biserica inconjurata cu zid de cetate. Biserica a fost reconstruita, dar cetatea a ramas asa cum era in epocile istorice stravechi.

Satul Arcus prezinta un tablou pitoresc, un loc important in acest peisaj fiind ocupat de castelului baronului Szentkereszti Zsigmond, cu o gradina deosebit de frumoasa.

Pesonalitati importante nascute in satul Arcus : Arkosi Benedek, medic de renume, scriitor, autor de carti religioase si de rugaciuni . Pe malul paraului Arcus se poate ajunge la o vale foarte frumoasa, care se intinde pana la despartirea muntilor Sepsi si Milosvaszek. Odinioara, aici functionau mori simple, despre care nu au supravietuit decat documente de arhiva. Valea se desparte in 3 brate: Arnye, Egeveszze, Sugopatak. Intre ultimele se inalta promotoriul Varhely. Aproape de aceasta locatie se afla culmea Bonyha, cetatea care se inalta aici era un loc de aparare al oamenilor din satul Arcus.

In valea Sugo exista mai multe izvoare de apa minerala.

Primaria comunei Arcus se afla in centrul satului Arcus.

Comuna Arcus este infratita cu orasul Mezotur din Ungaria, in probleme de invatamant si cultura. Primaria isi propune sa se asocieze si cu alte consilii locale, precum si cu agenti economici din tara si din strainatate in scopul realizarii si exploatarii unor lucrari de interes comun.

Conform Hotararii nr. 23/2004 s-au definitivat bunurile care apartin domeniului public si privat al comunei Arcus.

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

Scurt istoric:

Localitatea Arcus apare într-o documentație scrisă în anul 1332, sub denumirea de Arkus (Mon. Vatican 1.1.106). Localitatea s-a format prin contopirea mai multor așezări, dintre care cea mai importantă era așezarea Arcus.

Evoluția populației de-a lungul istoriei așezării

În anul 1567 satul număra 30 gospodării, în 1614 erau 109, iar în anul 1703 avea 143 de gospodării. În anul 1786 în cele 86 de case locuiau 441 locuitori, în 1829 satul avea 720 locuitori, în 1850, 1435 locuitori iar în 1880 trăiau în sat 1544 cetățeni. Odată cu despartirea de comuna Valea Crisului de care a aparținut până în anul 2004, comuna nou formată Arcus are un real potențial de dezvoltare fiind amplasată în imediată apropiere a municipiului Sf.Gheorghe, reședința de județ, și dispunând de importante resurse de dezvoltare materiale și umane.

Relații cu teritoriul

Cadrul natural

Comuna Arcus este situată în partea centrală a județului Covasna. Teritoriul administrativ se situează la altitudinea de 578 m, este delimitat: la Est de râul Olt, la Sud de municipiul Sfântu Gheorghe, la Vest de creșta munților Baraolt și la Nord de comuna Valea Crisului.

Clima

Clima este continental - moderată cu veri relativ bogate în precipitații și ierni friguroase. Circulația generală a aerului este caracterizată prin frecvență mare a curenților de aer temperat - oceanic dinspre vest (mai ales în sezonul cald) și de patrunderi frecvente de aer temperat - continental dinspre est (mai ales în sezonul rece).

Temperatura medie anuală a aerului este de 7.5 grade C, media lunii celei mai calde este de 17.9 grade C (iulie), iar a lunii celei mai reci -4.8 grade C (ianuarie).

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 590 ml, cele mai multe precipitații cad în luna iunie iar cele mai puține în februarie.

Direcțiile dominante ale vântului sunt dinspre nord și nord - est (iarnă) și sud - vest, vest (vară).

Rețeaua hidrografică a comunei este formată din râul Olt cu afluentul său din partea dreaptă, paraul Arcus.

Suprafața intravilanelor localității

Conform planului urbanistic, etapă I, a comunei Arcus, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local, suprafața cuprinsă în intravilanul localității, în prezent este de

126.00 ha.

Activitati economice

In satul Arcus predomina activitatile agricole, agricultura si zootehnia fiind principalele ocupatii ale locuitorilor din comuna.

Activitati in domeniul ocrotirii sanatatii

In cadrul comunei nu exista un spital, preventoriu sau cresa, doar un dispensar medical uman si o farmacie.

Circulatia si transportul

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de drumul judetean 121 care este modernizat (asfaltat), in stare de functionare foarte buna si constituie principala cale de legatura cu zonele invecinate.

Comuna nu dispune de autogara de calatori si nici de unitate de transport auto pentru pasageri sau marfa, fiind deservita de unitatile existente in municipiul Sfantu Gheorghe, centru polarizator al zonei.

Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale

Zonele rezidentiale

In localitate, principala zona functionala o constituie zona de locuire (locuinte), care ocupa suprafata cea mai intinsa din intravilan.

Majoritatea caselor de locuit sunt executate din materiale durabile (caramida sau lemn), fiind bine intretinute.

Protectia si conservarea mediului

Mediul inconjurator al localitatii este in stare buna de conservare, cu exceptia zonei fostei cariere de carbune, situata intre Valea Crisului si Arcus, care in ultimii ani este supusa lucrarilor de inchidere.

Monumente si situri arheologice

Castelul Syentkereszthy, construit in anul 1870, cu transformari importante suferite in anul 1980 - Arcus nr. 493 (Casa Agronomului, Inspectoratul judetean de cultura), Cladirea neobaroca cu capela neogotica. Parcul Dendrologic si sculpturi de arta contemporana, Cetatea saseasca cu biserica unitariana, datand din sec. XVI - XIX. Cetatea pe plan pentagonal, datand din sec. XVII, biserica sec. XIX; turnul construit in anul 1821 constituie reperi de cultura materiala importante.

Apa

Exista alimentare cu apa centralizata, astfel majoritatea locuitorilor din localitate (cca. 3/4 din gospodarii) utilizeaza apa tratata, iar restul locuitorilor se alimenteaza din fantani taranesti.

Rezervatii si monumente de interes local

Parcul dendrologic Arcus - 3.00 ha este un ansamblu valoros cuprinzand pe langa constructii, multe specii de arbori si arbusti, inscriptionati si ingrijiti cu atentie.

Dezastre naturale si accidentale

Conform evaluarii efectuate de Prefectura judetului, privind riscul sau hazardul pe teritoriul comunei, sunt notate urmatoarele posibile evenimente de dezastru :

- Cutremur de pamant (epicentrul in Vrancea), zona II, gradul 7-8 pe scara Richter poate produce: 56 victime, 330 sinistrati, 25% din cladiri avariate, 1 km LEA 20 kv afectat.
- Accident chimic (S.C. Covalact S.A. Sf. Gheorghe, 4 t amoniac): norul toxic afecteaza comunicatia Sf. Gheorghe - Arcus.
- Incendii: este vizata padurea de pe pantele sudice ale muntilor Baraolt

Desigur, autoritatile administratiei publice locale, precum si unitatile comerciale si de servicii se ingrijesc in permanenta de excluderea posibilitatilor de producere a acestor evenimente, sau ale altora asemenea, respectiv accidente antropice.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa potabila

Odata cu realizarea carierei de carbune din Valea Crisului, s-a rupt echilibrul hidrostatic din zona, conducand la coborarea nivelului hidrostatic a apelor subterane din aceasta zona. Efectul acestui fenomen a fost disparitia apei potabile dintr-un numar insemnat de fantani, care constituia principala sursa de apa potabila a locuitorilor din zona. In aceste conditii, Intreprinderea miniera Capeni Baraolt, in anii optzeci, a executat lucrarile de alimentare cu apa centralizata, care constau din: puturi forate in lunca Oltului (in amonte de sursele municipiului), casa de pompa, rezervoare de inmagazinare si conducte de apa potabila. In prezent aceste dotari se afla in administrarea primariei comunei Valea Crisului, care furnizeaza cetatenilor din comuna Arcus apa potabila.

Canalizare menajera

Localitatea dispune de dotari si retea de canalizare menajera centralizata aproape pe toata suprafata localitatii.

Canalizarea pluviala

Apele provenite din precipitatie sunt colectate in santuri si rigole si deversate in paraurile ce strabat localitatea.

Alimentarea cu energie termica

Gospodariile individuale utilizeaza la incalzirea spatiilor sobe, folosind combustibil solid, la fel si institutiile publice. Numarul locuintelor ce utilizeaza astfel de combustibil este de 434, iar cantitatea de combustibil utilizata este de cca.4.34 t/an.

Alimentarea cu energie electrica

Localitatea este legata la sistemul energetic national de la statia de transformare de 110/20 kv Valea Crisului.

Alimentarea cu gaza naturale

In prezent comuna nu dispune de alimentare cu gaze naturale, dar este posibil ca aceasta sa fie realizata in perioadele urmatoare, in functie de fondurile existente, conditii tehnice de realizare exista, astfel, conducta magistrala de transport gaze naturale trece de-a lungul drumului national 12 la care se poate racorda sistemul de distributie prin post de reglare masurare.

Gospodarire comunala

Primaria comunei Arcus are contract cu T.E.G.A. Sf. Gheorghe pentru ridicarea si transportul gunoiului menajer din gospodariile cetatenilor.

Numarul si capacitatea cimitirelor este indestulatoare.

(Sursa : site oficial)

Potential de dezvoltare :

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

In viziunea strategiei de dezvoltare a zonei periurbane a municipiului Sf.Gheorghe, situl studiat in prezenta documentatie, situat in zona Nord a periurbanului municipiului Sfantu Gheorghe, pe raza administrativa a comunei Arcus, raspunde intocmai prevederilor de dezvoltare definite in propunerea strategica de dezvoltare a judetului Covasna.

Surse documentare :

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al Comunei Arcus, aprobat.
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu (2007-2013) a judetului Covasna, aprobat.
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate in apropiere sau in curs de elaborare (zone de servicii si productie)
- Date statistice
- Site-ul oficial al Comunei Arcus
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul comunei Arcus, in partea de sud a acesteia. El se intinde pe un teren orientat de la nord est spre sud-vest, in panta foarte mica de la est la vest si de la nord spre sud. Terenul este delimitat la vest de drumul judetean 121 B, la est de un drum local DC 31, la sud de lunca paraului Arcus, la nord de o zona de servicii (reparatii auto), pe baza de PUZ aprobat in anul 2015.

Exista in zona interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie si servicii, alte obiective. Apropierea de municipiu, preturile terenurilor precum si oportunitatile pe care zona le ofera, fac ca acest areal sa fie din ce in ce mai cautat. Se intrevece o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a comunei, bazata pe situarea care faciliteaza o colaborare stransa cu municipiul, dar si pe contributia pe care comuna este capabila s-o aduca la dezvoltarea orasului, prin prisma fortei de munca calificate, a resursei umane de mare valoare si a valentelor naturale speciale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea centrala in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, comuna este usor accesibila din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriiva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulatate, drumul national 12, drumul judetean 121 B, drumuri comunale.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Arcus se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a comunei, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este evidenta, mai cu seama pentru construirea de locuinte permanente, sezoniere si de vacanta, dar si de areale de servicii este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere continua.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Arcus, se gaseste in partea de sud a localitatii. Terenul este liber de constructii in momentul de fata.

Suprafata totala de teren aflata in proprietatea beneficiarilor este de 20.333 mp, din care se propune reglementarea suprafetei de 20.333 mp, cu introducerea in intravilanul satului Arcus.

Cadrul natural se caracterizeaza printr-un relief in panta foarte usoara. Terenul este ocupat de vegetatie agricola (arabil).

Perimetrul se încadrează în bazinul Sf.Gheorghe, ținut care reprezintă digitatia Depresiunii Tarii Barsei.

Altitudinea în zona se situează în jur de 542 m.

Date privind geologia zonei

În perimetrul Sf.Gheorghe, situat în depresiunea Barsei, sunt prezente depozite de molasa de vârstă pliocen – pleistocenă, care stau peste depozitele cretacee și sunt acoperite de formațiuni cuaternare.

Fundamentul este reprezentat prin depozite cretacee inferioare ale stratelor de Sinaia, dezvoltate în fațes de flis (formațiuni larg dezvoltate la suprafață în zonele Munților Baraolt și Bodoc). Aceste formațiuni sunt alcătuite din depozite de gresii, microconglomerate, sisturi argiloase și conglomerate de vârstă valanginian-hauteriviene și barremian-aptiene. Sunt prezente formațiuni de Pliocen, Pleistocenul inferior, Holocen.

Condiții climatice și de acvifer

Caracterul intramontal al depresiunii Sfântu Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală 8 grade Celsius, media temperaturilor lunii ianuarie de -3,9 grade Celsius, media temperaturilor lunii iulie 17,8 grade Celsius.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar a gerurilor întârziate este 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală între 500-600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezența a două unități acvifere, cel de adâncime situat în complexul cretacic și cel din complexul pliocen-cuaternar, în cadrul cărora se deosebesc: acviferul de medie adâncime și acviferul freatic.

Conditii geotehnice de fundare

In cazul constructiilor de categorie de importanta normale, in functie de factorii de teren, constructiile se vor incadra in categoria geotehnica - risc geotehnic in urma rezultatelor de laborator ale probelor geotehnice. In acest sens, prin grija titularului de proiect, inainte de inceperea proiectarii constructiilor, se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament, menit sa precizeze conditiile concrete de fundare ale obiectivelor care se vor realiza.

Datorita caracteristicilor litologice pentru fundarea directa a constructiilor, studiul geotehnic va preciza daca terenul studiat prezinta conditii bune de fundare, va propune tipul de fundatie adecvat si va determina presiunea conventionala de baza care se va calcula conform STAS 3300/2 din 85. Adancimea de inghet este, probabil, la -1,10 m (STAS 6054 – 85), urmand sa fie precizata de acelasi studiu geotehnic.

Din punct de vedere seismic, perimetrul se incadreaza in zona seismica de calcul D si perioada de colt T_c (sec) = 1,0

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului a_g , determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta IMR de 100 de ani, corespunzator starii limita ultime – conform codului P100 – 1/2006, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este de $a_g=0,20$ g.

Studiul geotehnic va evidentia daca nivelul hidrostatic al apelor freatice se gaseste sau nu sub cotele de fundare.

Incadrearea terenurilor dupa natura lor, dupa proprietatile lor coezive si modul de comportare la sapat se va face conform normativelor Ts-81.

Conditiiile de fundare si de executie a constructiilor se vor definitiva in urma realizarii studiilor geotehnice insotite de determinari in situ, analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrari.

Cercetarea va stabili daca in zona terenului de fundare se gasesc sau nu goluri carstice, hurube, saruri solubile, sau daca au fost interceptate alunecari de teren.

Adancimea optima de fundare se va stabili pentru fiecare obiectiv in parte, prin foraje specifice si se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor.

Realizarea studiului geotehnic cade in sarcina titularilor de proiect.

Terenul este notat in cartea funciara nr . 27142 si 26837, Arcus.

Circulatia

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local existent, DC 31, care deriva din DJ 121 B spre vest, pentru zona de logistica, respective din DJ 121 B pentru zona de spalatorie. Aceste drumuri se afla in stare buna de exploatare in momentul de fata.

Capacitati de transport, greutati 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 pe cele doua drumuri se desfasoara fluent, nu sunt capacitati mari de trafic. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 20.333 mp, rotund calcule de bilant teritorial 2,04 ha. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola in extravilan (teren arabil).

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In vecinatatea imediata spre nord se afla o zona de servicii in curs de conturare, in zonele indepartate exista zone de locuit de tip rural. Spre vest exista un ansamblu de sere si o statie de hidrofor. Era propusa in PUG o statie de epurare la care s-a renuntat, canalizarea menajera este legata la sistemul de colectare a apelor uzate menajere a municipiului Sfantu Gheorghe.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu am identificat constructii subterane sau supraterane, civile sau industriale.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile din zonele cele mai apropiate sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti, mai vechi si mai noi, aflate in stare medie, la cca. 800 m si spre sud si spre nord. Specificul constructiilor existente este rural.

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

In zona terenului studiat, exista retea de distributie a energiei electrice.

Se poate realiza racordul la retea centralizata de alimentare cu apa si la retea centralizata de canalizare menajera.

Zona nu are alimentare cu gaze naturale.

Este posibil racordul la retea de telecomunicatii.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Amplasamentul vizat se afla in vecinatatea imediata a unui curs de apa, paraul care trece la sud-vest de amplasament este paraul Arcus. Debitul paraului este redus, evenimentele de inundatii sunt foarte putin probabile, diferenta de nivel este importanta. Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

| Specificatie | ha | % |
|--|-----------|----------|
| suprafata totala studiata | 2,93 | |
| suprafata totala reglementata | 2,04 | 100,00 |
| suprafata ocupata de constructii | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de circulatii carosabile | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de echipare edilitara | 0,01 | 0,49 |
| suprafata ocupata dealte functiuni | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de zone verzi – vegetatie agricola | 2,03 | 99,51 |
| suprafata ocupata de spatii verzi amenajate | 0,00 | 0,00 |
| suprafata totala ocupata | 2,04 | 100,00 |
| procent de ocupare a terenului P.O.T. | 0,00 % | |
| coeficient de utilizare a terenului C.U.T. | 0,00 | |

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constat 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 energie electrica la care se poate face racordul. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa in momentul de fata, reseaua de alimentare trece pe langa amplasament. Canalizarea menajera este posibila in sistem centralizat , reseaua de canalizare trece pe langa amplasament. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

Principalele disfunctionalitati :

Cele doua drumuri publice care bordeaza amplasamentul spre est si spre vest au zonele de protectie de 24 m din axul drumului judetean si 20 m din axul drumului comunal. Aceasta este limita de constructibilitate catre drumuri, conform Ordonanta 43 / 1997, art. 19 (4). Accesul la amplasament se face in doua puncte , din DJ 121 B si din DC 31.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu 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 compozitie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural si construit (conform

PUZ aprobat la limita de nord a amplasamentului) si cu configuratia geografica a terenului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona. In vecinatatea de nord va functiona un service auto pentru care riscurile antropice vor fi minimizate prin utilizarea si exploatarea corecta a incintei respective. Pe amplasamentul studiat in prezentul PUZ se vor realiza constructii pentru servicii de spalatorie si servicii de depozitare, drumuri de acces, plantatii decorative si de protectie. Aceste functiuni 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.

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:

Nu am remarcat obiective care sa necesite protectie speciala, pe amplasament.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul general al zonei Arcus s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament nu exista dotari turistice.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea comunei, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse.

De asemenea, la sediul Primăriei Arcus, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Comunei Arcus, în termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populației, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 în termen de 15 zile de la apariția anunțului în presă. Pentru consultarea populației se va aplica procedura prevăzută de lege. Investiția propusă prin prezentul proiect va genera locuri de muncă noi în zonele de servicii și în cele de depozitare, și este de natură să contribuie la fixarea forței de muncă locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elaboratorului, proiectul evidențiază în mod corespunzător viziunea temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografică în sistem STEREO 70.

Pentru amplasamentul studiat se va realiza, prin grija titularilor de proiect, un studiu geotehnic.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Arcus nu prevede reglementări pentru această locație, zona fiind în extravilan.

Valorificarea cadrului natural:

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere preservarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens titularii vor întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții 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 astfel incat sa nu fie expuse direct efectelor curentilor de aer dominanti.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe un drum local existent, drumul comunal DC 31 si de pe drumul judetean 121 B. Drumurile interioare ale amplasamentului vor fi drumuri semicarosabile cu ampriza de 6,00 m bordate de trotuar si rigola pentru colectarea si scurgerea apelor de suprafata. Clientii, vizitatorii si personalul vor avea asigurate posibilitatile de parcare autoturismelor personale numai in interiorul incintelor. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare de gospodarie, altele. La DJ 121 B si la DC 31 s-au avut in vedere modernizarile necesare in timp si anume delimitarea suprafetei de rulare, a acostamentului, rigolei, zonei de siguranta, trotuarelor si zonei de protectie, deci, definirea amprizei drumului.

Prin PUZ s-au avut in vedere aceste caracteristici, posibilitatea extinderii drumurilor si asigurarea vizibilitatii prin neobturarea acesteia pe traseu. Imprejmuirile spre drumurile publice vor fi transparente si nu se vor planta arbori inalti in zona drumurilor.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

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

Construcțiile principale sunt cele de servicii de spalatorie si cele de logistica. Cladirile vor avea regim maxim de inaltime Parter inalt (hale). Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, compositie care asigura o accesibilitate a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale. Imprejmuirile vor fi de tip industrial, transparente spre drumurile publice.

Bilant teritorial – situatia propusa

| Specificatie | ha | % |
|---|-------------|--------------|
| suprafata totala studiata | 2,93 | X |
| Suprafata reglementata | 2,04 | 100,00 |
| suprafata ocupata de constructii | 0,32 | 15,69 |
| suprafata ocupata de circulatii carosabile | 0,08 | 3,92 |
| suprafata ocupata de platforme | 0,16 | 7,84 |
| suprafata ocupata de echipamente edilitare | 0,02 | 0,98 |
| suprafata ocupata de oglinzi de alte functiuni | 0,00 | 0,00 |
| Suprafata ocupata de spatii verzi | 0,87 | 42,65 |
| <i>Suprafata edificabila, din total</i> | <i>0,91</i> | <i>44,61</i> |
| suprafata ocupata de alte functiuni sau destinatii speciale | 0,00 | 0,00 |
| suprafata totala ocupata | 2,04 | 100,00 |

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 45,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 1,00

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata de alimentare cu apa existenta la limita amplasamentului. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransament la conducta de alimentare si retea de distributie interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Conductele de distributie preconizate vor urmari traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre reseaua centralizata de colectare existenta in imediata vecinatate a terenului de amplasament. Apele deversate vor trebui sa fie la parametri de deversabilitate in canalizare menajera centralizata.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise pe langa traseele carosabile si pietonale spre spatiile verzi amenajate, in general spre directia sud.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica, amplasate in interiorul cladirilor propuse, sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi furnizata de aceleasi centrale, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare sau a energiei geotermale, tehnologii noi in judetul Covasna, a caror eficienta nu este inca verificata si testata la scara ampla in conditiile climatice locale.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize precum si iluminatului exterior, se va realiza racordul la reseaua existenta aproape de amplasament.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Arcus, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente, prin extinderea acestora.

Alimentare cu gaze naturale :

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona.

Gospodarie comunala :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere, rezultate din zonele de birouri si vestiare. Deseurile de ambalaje si cele de alt tip vor fi colectate selectiv si vor fi depuse la depozite agrementate. Acestea se vor colecta numai containerizat. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorilor zonei.

Protectia mediului :

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. In cadrul ansamblului nu exista unitati de productie care sa opereze cu materiale periculoase pentru mediu. Tehnologiile utilizate vor functiona in interiorul halelor de servicii, acolo se vor lua masurile interne necesare pentru asigurarea conditiilor de igiena optime pentru lucratori. Practic, este o zona de servicii in domeniul splatoriei si logisticii, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestor functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si 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.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul comunei Arcus 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 :

Nu se pune problema reabilitarii urbane. 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. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

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

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Constructie servicii de spalatorie produse si materiale textile
- Hale de depozitare (logistica)
- Platforme de circulatie si manevra
- cai carosabile de incinta, parcaje interioare incintei
- Spatii verzi amenajate

- Echipare edilitara
- Imprejmuire incinte

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 504 / 18.10. 2016, care sta la baza elaborarii lui.

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

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Comunei Arcus, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela

VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 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. 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.
- 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. 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 nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- 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 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 Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- 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.
- Ordonanta Guvernului nr.43 / 1997 privind regimul drumurilor.
- Alte acte normative in vigoare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

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 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 vegetatiei 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, autoutilitatelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare. Zona de edificabil defineste conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare.
- 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, semnalizare corespunzatoare.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa cca 42 % din suprafata terenului reglementat, sub forma de ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Nu se vor utiliza imprejmuiuri din materiale plastice. Spre drumurile publice se vor planta numai arbusti de talie mica si gazon, ronduri florale. Imprejmuirile spre drumurile publice vor fi transparente.

III Zonificarea functionala :

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS –servicii

ID – industrie - depozitare

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA MIXTA – ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

Suprafata : 20.333 mp

Vecinatati :

- spre nord : zona servicii in intravilan, cf. PUZ aprobat
- spre sud : partial DJ 121 B, partial lunca paraului Arcus
- spre est : drum comunal
- spre vest : drumul judetean

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

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Procent de ocupare a terenului | Coefficient de utilizare a terenului |
| POT maxim 45,00 % | CUT maxim 1,00 |

FISA UNITATII FUNCTIONALE MIXTE– ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

| | |
|---------------------------------|---|
| Subunitati functionale | IS, ID, C, SP, TE |
| Proprietatea asupra terenurilor | privata |
| Funciunea dominanta | SERVICII SI DEPOZITARE : P.O.T. max = 45 % C.U.T. max = 1,00; h max = Parter inalt inaltimea la cornisa = 15,00 m de la cota |

| | |
|---|--|
| | 0,00 inaltimea maxima la coama = 18,00 m de la cota 0.00 |
| Funcțiuni permise fara conditii | Funcțiuni complementare |
| Funcțiuni permise cu conditii | Funcțiuni compatibile, servicii comerciale, funcțiuni de productie nepoluante |
| Funcțiuni interzise | Orice alte funcțiuni |
| orientare fata de punctele cardinale | Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de servicii, orientarea est sau vest sau nord a depozitelor |
| caile de comunicatie, parcaje | Caile de comunicatie vor respecta prevederile PUZ. Spatiile de parcare publice si pentru personal se vor asigura numai in incinta. |
| spatiile verzi, perdele de protectie, sport | vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 20 % din suprafata terenului. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele funcțiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic. |
| Structuri si materiale de constructii | Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri : tip sarpanta de lemn sau metalica cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip industrial, tip terasa circulabila / necirculabila (partial), tamplarie lemn, PVC, metalica, semicarosabile si platforme pietruite / betonate / asfaltate, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt, grassbeton. |
| Design arhitectural | Volumetrie si estetica arhitecturala cu specific industrial, contemporan. |

| Regim maxim de inaltime | P inalt |
|-------------------------|---------|
| P.O.T. maxim | 45 % |
| C.U.T. maxim | 1,00 |

Sef proiect arh. Florea Stela