

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

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

TEL : 0741128611

EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 153 / 2019

**ZONA DE SERVICII IN TRANSPORTURI
COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA**

Initiator : S.C. DEMY EXPRES S.R.L.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
(P.U.Z.+ R.L.U.)**

MARTIE 2019

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/0741128611 EMAIL: steliflorea.bia@gmail.com**

PROIECT NR. 153 / 2019

DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE SERVICII IN TRANSPORTURI

LOCALITATEA : COMUNA ARCUS

JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR : S.C. DEMY EXPRES S.R.L.

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

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

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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 , scara 1 / 8000**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
Scara 1/1000
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA DE SERVICII IN TRANSPORTURI

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 DE SERVICII IN TRANSPORTURI
- localitatea : comuna ARCUS, judetul Covasna
- beneficiar : S.C. DEMY EXPRES S.R.L.

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone de servicii in comuna Arcus. Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Arcus, in partea de sud a acestuia. Se intentioneaza amenajarea unei zone cuprinzand mai multe obiective specifice intr-un cadru amenajat, respectiv o cladire de atelier si depozit pentru materiale diverse, circulatii auto si pietonale, platforma de parcare autovehicule grele, 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 , amplasate intr-un cadru natural propice, oferind conditii avantajoase prin relief, vegetatie, peisaje si clima pentru functionarea obiectivului propus de beneficiar.

Solicitari ale temei program :

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

Se vor amplasa cladiri specifice programului de servicii pentru transporturi, toate necesitatile functionale asigurate. In cadrul acestui ansamblu se vor prevedea spatii verzi, platforme, circulatie semicarosabila, parcaje, amenajari care sa deserveasca toate unitatile functionale.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator (latime 6,00 m), platforme de manevra, 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 centrala termica pe combustibil solid sau electric si, in completare, cu panouri solare sau cu alte sisteme verzi de productie a energiei electrice.

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, cealalte 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 Meztur 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 expolatarii 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 dezvoltarii urbanistice

Scurt istoric:

Localitatea Arcus apare intr-o documentatie scrisa in anul 1332, sub denumirea de Arkus (Mon. Vatican 1.1.106). Localitatea s-a format prin contopirea mai multor asezari, dintre care cea mai importanta era asezarea Arcus.

Evolutia populatiei de-a lungul istoriei asezarii

In anul 1567 satul numara 30 gospodarii, in 1614 erau 109 , iar in anul 1703 avea 143 de gospodarii. In anul 1786 in cele 86 de case locuiau 441 locuitori, in 1829 satul avea 720 locuitori, in 1850, 1435 locuitori iar in 1880 traiau in sat 1544 cetateni.

Odata cu despartirea de comuna Valea Crisului de care a apartinut pana in anul 2004, comuna nou formata Arcus are un real potential de dezvoltare fiind amplasta in imediata apropiere a municipiului Sf.Gheorghe, resedinta de judet, si dispunand de importante resurse de dezvoltare materiale si umane.

Relatii cu teritoriul

Cadrul natural

Comuna Arcus este situata in partea centrala a judetului Covasna. Teritoriul administrativ se situeaza la altitudinea de 578 m, este delimitat: la Est de raul Olt, la Sud de municipiul Sfantu Gheorghe, la Vest de creasta muntilor Baraolt si la

Nord de comuna Valea Crisului.

Clima

Clima este continental - moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a aerului este caracterizata prin frecventa mare a curentilor de aer temperat - oceanic dinspre vest (mai ales in sezonul cald) si de patrunderi frecvente de aer temperat - continental dinspre est (mai ales in sezonul rece).

Temperatura medie anuala 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 anuala de precipitatii este de 590 ml, cele mai multe precipitatii cad in luna iunie iar cele mai putine in februarie.

Directiile dominante ale vantului sunt dinspre nord si nord - est (iarna) si sud - vest, vest (vara).

Reteaua hidrografica a comunei este formata din raul Olt cu afluentul sau din partea dreapta, paraul Arcus.

Suprafata intravilanelor localitatii

Conform planului urbanistic, etapa I, a comunei Arcus, aprobat prin Hotararea Consiliului Local, suprafata cuprinsa in intravilanul localitatii, in 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 repere 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 nu dispune de dotari si retea de canalizare menajera centralizata pe toata suprafata localitatii.

Canalizarea pluviala

Apele provenite din precipitatii 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.
- 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 acestuia. El se intinde pe un teren orientat de la nord est spre sud-vest, in panta foarte mica catre cursul paraului Arcus . Spre sud terenul cade brusc pana la albia paraului care curge la sud de amplasament, la o diferenta de cota asiguratorie fata de inundatii. Terenul este delimitat la vest de terenuri libere in extravilan, la nord de drum de acces derivat din drumul judetean 121 B , drum local practicabil, la vest de teren intravilan cu functiunea productie si servicii, in baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

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 intrevede o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a comunei, bazata pe situarea care faciliteaza o colaborare stransa

cu municipiul, dar și pe contribuția pe care comuna este capabilă să o aducă la dezvoltarea orașului, prin prisma forței de muncă calificate, a resursei umane de mare valoare și a valențelor naturale speciale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea centrală în cadrul județului, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes. Astfel, comuna este ușor accesibilă din toate direcțiile ca trasee și durată în timp, fiind deopotrivă căutată și vizitată de locuitorii așezărilor învecinate, pe trasee intens circulate, drumul național 12, drumul județean 121 B.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Arcus se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a comunei, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este evidentă, mai cu seamă pentru construirea de locuințe permanente, sezoniere și de vacanță, dar și de areale de servicii este o trasatură a ultimilor ani, există în zonă un interes investitional în creștere continuă.

Incadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Arcus, se găsește în partea de sud a localității. Terenul este liber de construcții și amenajări.

Suprafața totală de teren aflat în proprietatea beneficiarului este de 9.700 mp, din care se propune reglementarea și introducerea în intravilan a suprafeței de 5.000 mp.

Cadrul natural se caracterizează printr-un relief în pantă ușoară. Terenul este ocupat de vegetație agricolă (arabil).

Perimetrul se încadrează în zona de ramă a Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare se află în zona de contact a depozitelor pleistocen superioare și holocene cu cele cretacee din rama bazinului.

Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta înaltă, caracterizându-se cu văi care prezintă maluri evidențiate. Terenul se prezintă cvaziorizontal.

Altitudinea în zonă se situează între 542,0 – 545,0 m.

Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Arcuș sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacee și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

În suita depozitelor cretacee s-au identificat orizonturi litologice formate din: argile micacee fin stratificate, urmate de un pachet de gresii micacee calcaroase fine spre grosiere și cu trecere spre microconglomerate, având o grosime de 100 - 150 m.

Acestea sunt urmate de o stivă groasă de conglomerate polimictice ce apare în petice, fiind erodat în mare parte, și dispuse după un aliniament SV - NE. În constituția sa petrografică intră fragmente grosiere semirotunjite de metamorfite alterate, originare din zona cristalino - mezozoică a Munților Perșani (Gârbova) și într-un procentaj mai scăzut gresii micacee, calcaroase, fragmente de calcare. Ultima secvență identificată din cadrul depozitelor cretacee din zonă este calcarul compact, fosilifer urgonian, de culoare albă, care a fost identificat în câteva lentile prezente în condiții alohtone, formând un nivel dispus pe direcția NE – SV.

Depozitele mai sus menționate aparțin Stratelor de Sinaia (valanginian - hauteriviene), Stratele de Bistra (barremian - albiene) și Stratelor de gresii și conglomerate (turonian-senoniene).

Depozitele cretacee formează fundamentul depozitelor pliocen - pleistocene, dezvoltate într-o structură intens tectonizată.

Depozitele pliocene sunt reprezentate în bază prin formațiunea brechiei bazale formată din argile și nisipuri argiloase cu fragmente de marne argile cretacee alterate având o culoare caracteristică de verde - maroniu. Grosimea acestei prime secvențe litologice este foarte variată, fiind cuprinsă între 0 - 10 m. În succesiunea litologică a pliocenului urmează o stivă groasă de 2 - 25 m de marne compacte, marne argiloase, argile nisipoase cenușii aparținătoare complexului marnos.

Pleistocenul: în zona Arcuș este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

– *Pleistocenul inferior* se dispune discordant peste depozitele pliocene, alcătuind o serie nisipoasă cu pietrișuri și argile gălbui compacte cu elemente puțin rulate de gresii cretacee, șisturi cristaline precum și elemente din sedimentarul mezozoic.

– *Holocenul* este reprezentat prin depozite cu caracter predominant argilos cu caracter loessoid și nisipos-argilos.

Tectonica: Depresiunea s-a format la începutul pliocenului prin scufundarea în trepte, de tip graben, de a lungul unor falii gravitaționale regionale, cu orientare preferențială nord-sud, paralelă cu principalele unități structurale ale Carpaților Orientali.

Depozitele cretacice ce alcătuiesc fundamentul depresiunii sunt cutate, faliat și încălecate în timpul paroxismelor orogenice austrie și laramic.

Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solicitate de tectonica rupturală (sunt intens faliat). Aceste mișcări tectonice au afectat și depozitele pleistocene antepasadene.

După formarea depozitelor pliocene, cu ocazia fazei tectonice valahe (la limita pliocen-pleistocenă).aceste formațiuni au fost supuse unor procese de exondare și faliere.

Principalele falii care au apărut în această fază au fost decroșările orientate în general perpendicular pe primele falii gravitaționale, adică de la vest spre est. Aceste mișcări s-au soldat în majoritatea cazurilor cu compartimentarea depozitelor și cu o cădere în trepte înspre centrul bazinului. În același timp vechile sisteme de falii au fost reactivate, contribuind și ele la compartimentarea depozitelor pliocene.

Formațiunile Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale.

În faza de studiu a SC Geoda SRL Sfântu Gheorghe, pe terenul imediat învecinat spre est (aprilie 2015), au fost executate două foraje geotehnice, care se afla la 30 – 50 m fata de amplasamentul PUZ.:

Forajul geotehnic FG – 1,
0,00 - 0,40 - Sol
0,40 - 1,20 - Nisip prăfos argilos
1,20 - 1,70 - Argilă prăfoasă
1,70 - 2,20 - Nisip fin
2,20 - 2,60 - Nisip cu pietriș
2,60 - 3,00 - Pietriș cu nisip

Adâncimea finală a forajului a fost de 3,00 m. Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea de 3,00 m.

Forajul geotehnic FG – 2,
0,00 - 0,70 - Sol
0,70 - 1,30 - Nisip prăfos slab argilos
1,30 - 1,70 - Nisip prăfos cafeniu
1,70 - 2,10 - Nisip
2,10 - 2,40 - Nisip cu pietriș
2,40 - 2,60 - Pietriș cu nisip

Adâncimea finală a forajului a fost de 2,60 m. Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea de 2,60 m.

Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de – 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

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

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

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezenta a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă.

- *Acviferul de adâncime* este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de fracturi existente;
- *Acviferul din complexul pliocen - cuaternar*, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. În acviferul din complexul pliocen – cuaternar se deosebesc:
 - *Acviferul de medie adâncime*, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului și prin precipitații.
 - *Acviferul freatic*, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații și din principalele cursuri de apă.

Sub amplasamentul studiat, acviferului freatic se situează sub adâncimea investigată.

În cazul construcțiilor de categorie de importanță a construcțiilor normale, în funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcțiile se vor încadra în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus).

Terenul studiat prezintă condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor.

Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate se pot avea în vedere fundații de suprafață: fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc.

Terenul se prezintă constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Adâncimea de îngheț în zonă este la $-1,10$ m (STAS 6054-85).

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (ag), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $ag = 0,20g$ (m/s^2).

Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor Ts – 81.

În fazele următoare de proiectare se va realiza un studiu geotehnic pentru stabilirea concretă a condițiilor de fundare pentru fiecare construcție în parte.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Cercetare geotehnică a stabilit doar că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind uniforme pe toată suprafața a terenului vizat.

După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de

calcul pentru dimensionarea fundațiilor.

Terenul este liber liber de constructii si amenajari. Este notat in cartea funciara nr 27650 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, care deriva din DJ 121 B spre vest. Acest drum, in momentul de fata este circulabil in conditii bune.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia pe drumul local se desfasoara fluent, nu sunt capacitati mari de trafic, drumul duc spre zonele de padure apropiate. 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 pentru reglementare se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 5.000 mp, rotund calcule de bilant teritorial 0,50 ha. (DIN TOTALUL DE 9700 MP IN PROPRIETATE). 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 indepartata exista zone de servicii, industrie si depozitare, zone de servicii in transporturi, zona studiata nefiind reglementata in P.U.G aprobat, fiind in extravilan. 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. La limita vecinatatii spre est este aprobat un PUZ pentru zona de productie si de servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii subterane sau supraterane, civile sau industriale.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Construcțiile existente în zona sunt construcții recente, aflate în faza de construcție, sau finalizate în ultimii ani.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zona terenului studiat, există rețea de distribuție a energiei electrice.

Se poate realiza racordul la rețea centralizată de alimentare cu apă și la rețea centralizată de canalizare menajeră.

Zona nu are alimentare cu gaze naturale.

Este posibil racordul la rețea de telecomunicații, cu avizul detinatorilor de rețele și furnizorilor de servicii de telecomunicații.

Asigurarea cu spații verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate în timpul verii de vegetație agricolă. Nu există pe amplasament spații verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protecție.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine :

Amplasamentul vizat se află în vecinătatea imediată a unui curs de apă, paraul Arcus, paraul care trece la sud-vest de amplasament se află la adâncime față de mal și față de cotele de amplasament ale construcțiilor propuse. Debitul paraului este redus, evenimentele de inundații sunt foarte puțin probabile. Riscul seismic nu este mai mare decât media județului.

Bilant teritorial – situația existentă

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiată	4,11	X
suprafata totala reglementată	0,50	100,00
suprafata ocupată de construcții	0,00	0,00
suprafata ocupată de circulații carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupată de circulații pietonale, platforme	0,00	0,00
suprafata ocupată de echipare edilitară	0,00	0,00
suprafata ocupată de alte funcțiuni	0,00	0,00
suprafata ocupată de vegetație agricolă	0,50	100,00
suprafata ocupată de spații verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totală ocupată	0,50	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfuncionalitati :

Nu am constatat disfuncionalitati 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 disfuncionalitati :

Nu exista disfuncionalitati majore care sa conditioneze realizarea investitiei propuse. Cartea funciara este libera de sarcini. Terenul nu face parte din Arie Naturala protejata prin lege.

Probleme de mediu :

Relatia cadrulul 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, dar si de apropierea la gard fata de un PUZ aprobat, 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 cadrulul natural si configuratia geografica. S-a urmarit de asemenea, realizarea unei relatii corespunzatoare si unitare privind retragerile fata de drumul public, POT si CUT propus.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii pentru servicii in transporturi, 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. In vecinatate este aprobat un PUZ cu functiuni perfect compatibile. Zona nu este inundabila.

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 exploatari 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 obiectivul propus se va aplica procedura prevazuta de lege.

Investitia propusa prin prezentul proiect este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elabortorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

Pe amplasamentul imediat invecinat spre sud-est s-a realizat un studiu geotehnic care poate fi utilizat si la investitia propusa.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Arcus nu prevede reglementari pentru aceasta locatie, zona fiind situata in extravilanul localitatii.

Valorificarea cadrului natural:

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

Constructiile principale si amenajarile 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.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe un drum local existent. Drumul interior al amplasamentului va fi drum semicarosabil cu ampriza de 6,00 m, bordat rigola pentru colectarea si scurgerea apelor de suprafata. Se va asigura parcare pentru autovehiculele pe amplasament. Va fi asigurata posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, autoutilitare, altele.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de servicii in transporturi. In esenta este o incinta amenajata pentru parcare si stationarea temporara a tir-urilor, altor autovehicule de transport, societatea comerciala initiatoare are ca obiect de activitate transportul rutier de marfuri, CAEN 4941.

Constructia principala este un atelier pentru mici reparatii si spatii de depozitare pentru materiale diverse. Cladirea va avea regim de inatime parter inalt (hala). Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, compozitie care asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale. Catre zona de sud, se vor realiza plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a fixa solul si a agrementa vizual si fizic cadrul construit. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	4,11	X
Suprafata reglementata	0,50	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,05	10,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,03	6,00
suprafata ocupata de platforme	0,16	32,00
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,01	2,00

suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
Suprafata ocupata de spatii verzi	0,25	50,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
Din suprafata totala ocupata, suprafata ocupata de edificabil	0,29	58,00
suprafata totala ocupata	0,50	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 38,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,40

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 distribuite 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.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise pe langa traseele carosabile si pietonale spre spatiile verzi amenajate, spre sud si spre rigola drumului public, dupa trecerea lor prin filtru de namol si filtru de hidrocarburi.

Incalzire

Spatiile interioare vor putea fi incalzite, daca va fi nevoie, de la centrala o termica proprie functionand cu energie electrica, amplasata in interiorul cladirii propuse, sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi putea fi furnizata de aceeasi centrala, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare. Nu este nevoie de abur tehnologic.

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 beneficiar 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 si a celor rezultate din ambalaje si altele asemenea. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului 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 si amenajari exterioare al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o zona de servicii in transporturi, stationarea autovehiculelor intre curse, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei 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 si utilajelor, amenajarilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei 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. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de paravan intre drumul public si zona reglementata si, evident, cu rol decorativ.

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 :

- Atelier si depozit de materiale cu zona de vestiar si grup sanitar, anexe
- Acces carosabil, platforma, parcaje pentru stationarea autovehiculelor de transport intre curse
- Spatii verzi amenajate
- Imprejmuire incinta

Terenul se afla in proprietate private a persoanei juridice, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr 198 / 2019 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 Ministrului 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.

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

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

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

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supraterane si subterane 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 vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata. Arborii si arbustii se vor planta la distanta minima fata de limiele de proprietate de 1 / 2 din diametrul coroanei la maturitate.

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

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

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

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperatele 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 comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare / stationare.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

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 vor ocupa minim 35 % din suprafata terenului amenajat, sub forma 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 delimitari spatiale din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Nu se vor utiliza imprejmuiuri din materiale plastice. Spre drumul public se vor planta arbusti scunzi, cu vegetatie deasa, cu rol de

protectie impotriva inzapezirii, a curentilor de aer, a vantului dominant si a propagarii zgomotului de pe carosabil.

III Zonificarea functionala :

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

IS – servicii

SP – spatii plantate

CR – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE SERVICII IN TRANSPORTURI

Suprafata : 5.000 mp

Vecinatati :

- spre nord : drum local
- spre sud : TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- spre est : PUZ APROBAT – ZONA DE PRODUCTIE SI DE SERVICII
- spre vest : terenuri private in extravilan

Terenul care face obiectul P.U.Z. se afla la distanta de cca :

- 70 m fata de zona de sere din partea de sud-vest
- 300 m fata de zona de grajduri din partea de nord
- 700 m fata de zona de locuinte din partea de nord (sat Arcus)
- 650 m fata de ultima locuinta izolata din partea de sud (Sf.Gheorghe)
- 1.130 m fata de DN 12

subzone functionale :, IS, SP, CR, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 38,00 %	CUT maxim 0,40

- functiunea dominanta : SERVICII IN TRANSPORTURI.

- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, platforme, spatii verzi, anexe.
- functiuni permise fara conditii : nici o alta functiune
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : locuinte, functiuni social-culturale, sportive, de sanatate, institutii publice, orice alte functiuni incompatibile.

Regim maxim de inaltime : Parter inalt

Nu se permite construirea de obiective provizorii. Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice de tip industrial, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri industriale, tip terasa sau sarpanta, tamplarie metalica, lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate + culorile firmei, inchideri tip carcasa industrială, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, grassbeton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa = 8,00 m fata de cota 0 a constructiei

H maxim la coama = 12,00 m fata de cota 0 a constructiei

Retrageri fata de limitele proprietatii :

Nord = variabil, minim 23,40 m

Sud = variabil, minim 81,19 m

Est = 4,00 m

Vest = 4,00 m

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor. Spatiile de parcare se vor asigura numai in interiorul incintei.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer. Nu se vor planta arbori si arbusti din specii straine de zona.

Sef proiect arh. Florea Stela