

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

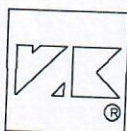
1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26"
Amplasament	Str. Arcusului Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborării	mai 2023 - septembrie/octombrie 2023

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Obiectul lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26 ", Str. Arcusului, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona studiata, aflata in intravilan.
Zona studiata , in conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT"-- Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe.
Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite



cu initiatorii lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

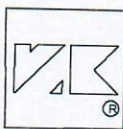
Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește :

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)
- schimbarea destinației zonei funcționale prin definirea punctuală a funcțiilor permise în zona reglementată
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent
- rezolvarea unor soluții de accesare a Unității Teritoriale de Referință, care se dezvoltă în această zonă, asigurarea fluentei și siguranței circulației, realizând o legătură lesnicioasă spre investițiile existente și propuse în zonă.

1.3. Surse documentare - baza topografică

La elaborarea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele lucrări:

- "Planul de amenajare al teritoriului județului Covasna", elaborat de URBANPROIECT București, în anul 1995
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995
- Ridicarea topografică a zonei
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe, PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfântu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului" Targu Secuiesc, PUZ "Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzând și o stație



de benzina , PUZ Catrusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita , PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Ploiesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros , Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, PUZ Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, PUZ Magazine Cash & Carry - Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia
- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla in zona de iesire spre localitatea Arcus. Dupa 1989, reglementarile urbanistice au fost stabilite in conformitate cu prevederile - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

2.2. Incadrarea in localitate

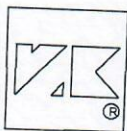
Zona studiata este accesibila din Str. Arcusului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla situata in zona de Nord a resedintei de judet. Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din Depresiunea Sfântu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfântu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatura.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul $\theta_{e0} - 25^{\circ}\text{C}$.

Adancimea de inghet in terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt $T_c=0,7$ sec si ag pentru $IMR=100$ ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase, apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase. Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonele de versant si ale formatiunilor de terasa.

Terenul bun de fundare este stratul de argila neagra, argila nisipoasa neagra sau cenusie-neagra, avand $P_{conv.}=300$ kPa, conform STAS 3300/2-85.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se afla sub adancimea talpii fundatiei dar pot sa apara infiltratii slabe de ape din cauza deteriorarii sistemelor de canalizare din apropiere. Talpa fundatiilor se va incastra cel putin 20 cm in stratul bun de fundare.

2.4. Circulatia

Zona studiata este delimitata si deservita de strada Arcusului. .

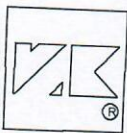
Investitiile noi vor fi accesate prin solutii de trafic si crearea unor posibilitati de parcare care sa nu produca perturbatii majore a fluentei circulatiei in zona de accesarea a zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este in mare parte construita . Constructiile existente in zona amplasamentului studiat sunt constructii de locuinte, spatii industriale, servicii..

Nu exista amenajari de spatii verzi .

Funciunile existente vor crea o sinergie favorabila functiunii zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.



Principalele disfunctionalitati sesizate si precizate pe Plansa cu prezentarea situatiei existente, disfunctionalitati reprezinta:

- Fondul construit din zonele adiacente nu are valoare arhitecturala deosebita ,
- Intersectiile intre drumurile/strazile existente sunt amenajate , se asigura accesarea lesnicioasa a zonei noi reglementate si fara a aduce perturbari in functionalitatea existenta.
- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate
- In conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfantu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. si prin Certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata unor zone functionale mixte (spatii de mica productie, spatii administrative) si alte functiuni complementare.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1 Alimentare cu apa rece

In zonei studiata (Strada Arcusului) exista retea de alimentare cu apa rece.

2.6.2. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera .

2.6.3. Canalizare pluviala

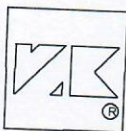
In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala.

2.6.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica. In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de solutie avand la baza puterile necesare si cerute pentru fiecare dintre investitiile ce se vor executa.

2.6.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan apartinand Distrigaz Sud Retele.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona asa cum s-a dezvoltat in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe , preludiul unei zone care trebuie modernizata din punct de vedere urbanistic.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 126 din 22.03.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 08.05.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr.200 din 2023 pentru aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

In baza temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea partiala in aceasta zona a circulatiei rutiere
- Se va crea o Unitate Teritoriala de Referinta : UTR 26/1 " Zona functionala mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare"
- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) . Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNÔ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3.2. Prevederi ale PUG

Suprafata de teren analizata este conform - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995, este in Unitatea Teritoriala de Referinta UTR 26

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.26 - Z(IS.s.+I+P) .p.26- zona functionala mixta pentu institutii publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei nu are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

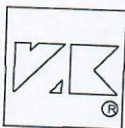
Avand la baza :

- " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobaarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea se realizarea strazilor in localitatile urbane



Zona nou sistematizata cuprinde 1 tip principal de strada:

- Strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie
- Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi, accesarea unitatii teritoriale de referinta care face obiectului prezentei documentatii urbanistice se va face dupa cum urmeaza:

Strada propusa va avea urmatorul profil transversal:

- Strada de categoria a III-a, profil P1 - P1 : latime transversala totala 16,60m (variabil), cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0 m, zona verde de o parte si de alta a carosabilului de 1,5 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, pista de biciclete 0,80 pe o parte a carosabilului, trotuar pe o parte si de alta a strazii, avand 1,50 m latime, zona verde de latime variabila pe-o parte si de alta a strazii, intre limitele de proprietate si trotuar. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

Sistematizare verticala

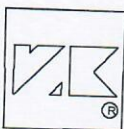
Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului PUZ si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala .

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcare
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu



- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA CU 1 (O) UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA :

- **UTR 26/1 "ZONA FUNCTIONALA MIXTA ATELIERE DE MICA PRODUCTIE, SPATII ADMINISTRATIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

(notate pe plansa de reglementari cu "AMP") cuprinzand :

- **lot constructibil de cca. 7.330 mp**, pentru realizarea ateliere de mica productie, spatii administrative, functiuni complementare
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

3.6. Regimul de inaltime

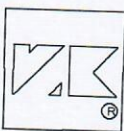
Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine va fi reglementat dupa cum urmeaza:

- maxim $S(D) + P + 1$

3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor



- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"**(limita edificabilului) indica **limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

3.8. Modul de utilizare a terenului.

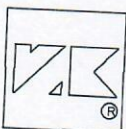
Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului :

- UTR 26/1: POT = 70 %, CUT = 2,1

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

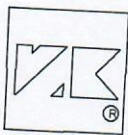


SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



**BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUA
SE PREZINTA ASTFEL:**

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	13.710,00	-	13.710,00	-
Suprafata reglementata prin PUZ	7.330,00	-	7.330,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 26/1 AMP:	7.330,00	100	7.330,00	100
- EXISTENT: zona mixta institutii publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie				
- PROPUS: zona mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare				
Suprafata construita maxima	-	-	5.131,00	70
Suprafata desfasurata maxima	-	-	15.393,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	1.466,00	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	733,00	10
Procent de ocupare a terenului - POT maxim	-	-	-	70
Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim	-	-	-	2,1
Regim de inaltime - maxim		-	S(D)+P+1	-



3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la reseaua publica de distributie apa rece existenta, pe strada Arcusului.

3.6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice existente si propuse prin hidranti exteriori de stins incediu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri.

3.6.3. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor propuse, la conducta de canalizare menajera existenta pe Strada Arcusului

3.6.4. Canalizarea apelor pluviale

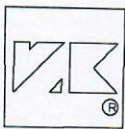
Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate deversate direct intr-un bazin de retentie ape pluviale cu puturi drenante sau dupa caz conduse in paraul Porumbele. Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere, deversate in bazinul de retentie ape pluviale. Toate apele menajere si pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice pe gaz metan.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza prin revizuirea/refacerea racord ului existent la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a



noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia. Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

3.6.7. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

3.6.8. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la ORANGE sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Protectia aerului

Incalzire si sisteme de ventilatie

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice pe gaz metan.

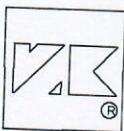
Aparatele de tip multisplit sau VRV-uri vor asigura incalzirea/racirea spatiilor precum si aerul proaspat necesar. Aparatele vor fi echipate cu filtre de aer, pe introducere si aspiratie, baterie de incalzire cu energie electrica, baterie de racier in detenta directa, ventilatoare introducere/aspiratie aer, camera de amestec.

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) care se va produce in centrala termica proprie, functionand gaz metan va avea agentul de incalzire utilizat apa calda de 80/60 grade C si presiune de p-3 bari.

Evacuarea gazelor arse se va face prin tiraj natural cu ajutorul unui cos de fum avand inaltimea si evacuarea conform normativelor specifice.

Randamentul cazanelor va fi de 95 %. Arderea optima a combustibilului se va asigura prin arzatoare fiabile.

Noxele evacuate prin cosuri de fum vor fi mentinute la limitele minime printr-o ardere cat mai complexa a combustibilului gaz metan prin instalatii de automatizare si prin supraveghere de catre personalul de exploatare.



3.7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile din toate spatiile functiunilor reglementate prin prezenta documentatie urbanistica vor fi silentioase .

3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor

Nu e cazul

3.7.4. Protectia solului si subsolului

Toate spatiile din incinte care vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, vor avea obligatoriu sistem de colectare a apelor pluviale.

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivelor de investitii se va face prin bransamente la reseaua publica existenta in zona, conform avizelor de specialitate .

Evacuarea apelor uzate se va face la sistemul de colectare a localitatii.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-02/2002.

Canalizarea pluviala se va rezolva prin doua retele, in functie de suprafetele de colectare.

Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje neacoperite) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere si dirijate in reseaua publica, in conformitate cu solicitarile autoritatii din domeniu.

Apele epurate vor indeplini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/2002.

Apele conventional curate de pe acoperisuri vor fi preluate printr-o retea distincta si conduse direct in reseaua publica.

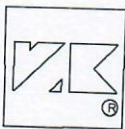
3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu e cazul

3.7.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Constructiile propuse nu vor avea elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor care se vor realiza , care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare.



Spatiile verzi reprezinta un procent de minimu 20 % din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare incintelor, in ambele Unitati Teritoriale de Referinta. In zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se vor asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament. Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

3.7.7. Gestiunea deseurilor generate de amplasament

Tipurile de deseuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zona functionala propusa:

- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii

- Toate reziduurile vor fi colectate sortate

- Reziduurile preconizate vor fi :

- Reziduuri de tip ambalaje (carton, polistiren, hartie, polietilena) vor fi colectate in containere si predate unei societati de valorificare

Prin proiectele investitiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea indepliniri urmatoarelor amendamente in faza de exploatare:

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat

- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate

- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea

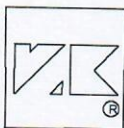
- Pentru vizitatori vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu e cazul .

3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului

Situatii de risc:



- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotarea, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de interventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printr membri comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Prin personalul de specialitate angajat si instruit ale firmelor investitoare se va face constant controlul emisiilor de posibili poluanti rezultati in desfasurarea activitatii curente, avand ca finalitate supravegherea calitatii mediului si monitorizarea activitatilor de protectie a mediului.

Pe durata executiei proiectelor de investitii noi in aceasta zona se va urmari evaluarea urmatoarelor aspecte:

- Calitatea solului rezultata din excavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractile de antrepriza incheiate de beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului

- Nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



- Calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de excavatii. Oricum vecinatatile amplasamentului sunt constructii industriale, deci nu se vor produce perturbari semnificative.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 7.330,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, nu impun treceri de terenuri in domeniul public, numai in zona realizarii accesului cu sens giratoriu.

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor , avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi , a serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,
Proiectant general
S.C."V&K®" S.R.L.
arh. Gheorghiu Vivianne
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

28 iulie 2023

