

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

PUZ ZONA INDUSTRIALA
modificare partiala (modul 9) PUZ aprobat prin HCL 252/2009
Cartierul Câmpul Frumos nr.5
municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

Initiator:
SEPSIIPAR S.R.L.

Sfantu Gheorghe
noiembrie 2023

Fisa Proiectului

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA INDUSTRIALA modificare partiala (modul 9) PUZ aprobat prin HCL 252/2009
Amplasament	Cartierul Câmpul Frumos nr.5, municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	municipiul Sfântu Gheorghe
Initiator	SEPSIIPAR S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2316/2023
volum	PUZ + RLU
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
Sef proiect	arh. Monica Serban
Proiectanti de specialitate	
arhitectura	BIA Monica Serban arh. Monica Serban
retele edilitare	s.c. Eurocad s.r.l. ing.Nicolae Moldovan



Sf. Gheorghe
noiembrie, 2023

OPIS

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidenta RUR
- avize
 - studiu geotehnic
 - ridicare topografica

PUZ

piese scrise

- Memoriu general PUZ
- Regulament Local de Urbanism
- Plan de actiune

piese desenate

- 1.1. plan incadrare în zona
- 1.2. plan incadrare în PUZ aprobat
- 2.1. situația existentă
- 3.1. reglementari urbanistice
- 4.1. rețele edilitare

intocmit,
arh. Monica Serban



MEMORIU GENERAL PUZ

1. Introducere.....	6
1.2. Obiectul lucrării.....	6
1.2.1. Solicitari ale temei-program.....	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.....	7
1.3. Surse de documentare-baza topografică.....	7
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice.....	7
2.1. Evoluția zonei.....	7
2.2. Incadrarea în localitate.....	7
2.3. Date despre teren.....	8
2.3.1. Elemente ale cadrului natural.....	8
2.3.2. Analiza geotehnică.....	8
2.3.3. Analiza fondului construit existent.....	9
2.4. Circulații.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echiparea edilitară.....	10
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Disfuncționalități: Nu s-au constatat disfuncționalități.....	10
2.9. Opțiuni ale populației.....	10
3. SITUAȚIA PROPUȘĂ.....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	10
3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General, corelare cu documentații de urbanism aprobate.....	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.1. Spații verzi.....	11
3.3.2. Sistemizarea verticală.....	11
3.4. Modernizarea circulației.....	11
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial.....	12
3.5.1. Bilanț teritorial.....	12
3.5.2. Lotizare.....	12
3.5.4. Regimul de înălțime.....	13
3.5.5. Aliniamentul.....	13
3.5.6. Amplasarea în parcelă.....	13
3.5.7. Regimul de aliniere al construcțiilor.....	13
3.5.8. Modul de utilizare al terenului.....	13
3.6. Echiparea edilitară.....	14
3.6.1. Alimentarea cu apă.....	14
3.6.2. Alimentarea cu apă pentru nevoi P.S.I.....	14
3.6.3. Alimentarea cu apă tehnologică.....	14
3.6.4. Canalizare menajeră.....	14
3.6.5. Canalizare pluvială.....	14
3.6.6. Alimentare cu energie electrică.....	14
3.6.7. Alimentare cu gaz.....	14
3.6.8. Gospodăria comună.....	14
3.7. Protecția mediului.....	15
3.9.2. Circulația terenurilor.....	15
4. Concluzii – măsuri în continuare.....	16

MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA INDUSTRIALA modificare partiala (modul 9) PUZ aprobat prin HCL 252/2009
Amplasament	Cartierul Câmpul Frumos nr.5, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
beneficiar	municipiul Sfantu Gheorghe
Initiator	SEPSIIPAR S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2316/2023
volum	PUZ + RLU

1.2.Obiectul lucrarii

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare proprietarul solicita reglementarea incintei ca zona industriala în scopul extinderii activitatii existente în parcul industrial prin inchirierea suprafetelor pentru construirea de noi hale de producție și depozitare.

Obiectul lucrarii este reglementarea incintei ca zona industriala prin modificarea partiala a PUZ-ului aprobat prin HCL 252/2009 pentru Parcul industrial Câmpul Frumos din Sfantu Gheorghe.

Terenul care a generat acest PUZ este inscris in CF nr.25807 Sfantu Gheorghe si are o suprafata de 22 922mp.

Imobilul este in proprietatea municipiului Sfantu Gheorghe si este administrat de SEPSIIPAR s.r.l.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.401 din 17.10.2023 eliberat de Primaria municipiului Sfantu Gheorghe

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a admnistratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a tinut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001 precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

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

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 252/2009 terenul este in intravilanul localitatii si are functiune agro-industriala.

1.3. Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Sfântu Gheorghe
- PUZ Parc industrial mixt Câmpul Frumos (pr. 78/2009, elaborator BIA Florea Stela) aprobat prin HCL 252/2006
- PUZ Zona Câmpul Frumos – pr. nr. 1528/2018 (elaborator V&K s.r.l.)
- Planul topografic al zonei a fost redactat in anul 2023 de catre o firma de specialitate în baza comenzii emise de initiatorul lucrarii.

Documentatia s-a intocmit in conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute in vedere sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificari si completarile ulterioare.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnica - ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice**2.1. Evolutia zonei**

In anul 2009 Pentru intregul parc industrial a fost elaborat PUZ „Parc industrial mixt Câmpul Frumos” (pr. 78/2009, elaborator BIA Florea Stela) aprobat prin HCL 252/2006

In anul 2018 pentru zona nordica a fost elaborat un PUZ care modifica partial proiectul initial PUZ „Zona Câmpul Frumos” – pr. nr. 1528/2018 (elaborator V&K s.r.l.)

Terenul ce face obiectul acestui plan urbanistic este inclus PUZ-ul initial ca zona agro-industriala nereglementata, nu este cuprins în documentatia din 2018.

Prin acest PUZ se modifica partial PUZ aprobat prin HCL 252/2006, terenul se reglementeaza ca zona industrială.

Zona reglementata prin acest PUZ este incinta inregistrata in CF 25807 Sfântu Gheorghe si are o suprafata de 22 922mp.

Modul de integrare în zona

Terenul ce face obiectul lucrarii este amplasat in zona industrială Campul Frumos.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in zona estica a localitatii in parcul industrial Campul Frumos

Vecinatati:

Terenul care se reglementa prin PUZ este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- vest: drum din parcul industrial
- est terenuri în extravilan
- sud partial zona industrială, partial teren în extravilan
- nord terenuri în extravilan

2.3.Date despre teren

Terenul este relativ plan, are o formă neregulată, cu un front stradal de 112m și o adâncime medie de 185m

2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, nu există riscuri de alunecări de teren.

Nu există cursuri de apă în zonă, deci nu există risc de inundații.

2.3.2. Analiza geotehnică

S-au folosit datele din studiul geotehnic comandat de Sepsipar s.r.l pentru reabilitarea turnului de apă, amplasat în apropierea lotului pe care se face acest PUZ

La faza DTAC se vor face studii geotehnice pe amplasamentele clădirilor propuse.

**Extras din studiul geotehnic realizat de Geoda s.r.l. în anul 2023*

II. CONDIȚII NATURALE

II.1. Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul se situează în zona estică a Municipiului Sf. Gheorghe, la rama Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei.

Terenul de fundare se află în zona de terasă superioară al râului Olt, terenul se prezintă orizontal și nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile sau alunecări de teren.

II.2. Date privind geologia zonei

Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Sf. Gheorghe, situat în depresiunea Bârsei, sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretace și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare. Fundamentul: este reprezentat prin depozitele cretace inferioare ale Stratelor de Sinaia, dezvoltate în facies de fliș (formațiuni larg dezvoltate la suprafață în zonele Munților Baraolt și Bodoc). Aceste formațiuni sunt alcătuite din depozite de gresii, microconglomerate, șisturi argiloase și conglomerate de vârstă valanginian-hauteriviene și barremian-apțiene. Pliocenul: Umplutura bazinului intramontan Sf. Gheorghe este formată din depozitele pliocen-pleistocene de tip molasă, care stau discordant peste depozitele fundamentului cretacic.

În cadrul depozitelor pliocene se pot distinge următoarele nivele litostratigrafice: brechie bazală; orizontul inferior argilo-nisipos; orizontul mediu marno-argilos; orizontul superior argilonisipos.

Atât determinările macropaleontologice cât și cele micropaleontologice efectuate pe asociațiile de ostracode demonstrează vârsta dacian-romaniană a acestor formațiuni.

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

Pleistocenul inferior se dispune discordant peste depozitele pliocene și cretace, alcătuind o serie nisipoasă cu pietrișuri și argile gălbui compacte cu elemente puțin rulate de gresii cretace, șisturi cristaline precum și elemente din sedimentarul mezozoic. Vârsta pleistocen inferioară este acordată numai pe considerente geologice regionale.

Holocenul este reprezentat prin șesurile aluviale, având caracter predominant necoeziv.

Tectonica: Depozitele cretacee din munții Baraolt și Bodoc, precum și cele din fundamentul depresiunii, sunt cutate, faliate și încălecate în timpul paroxismelor orogenice austrie și laramic. Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solificate de tectonica rupturală, ca urmare sunt intens faliate. Aceste mișcări tectonice au afectat o mare parte și depozitele pleistocene antepasade.

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

II.3. Încadrarea prealabilă a lucrării (categorie geotehnică):

În urma analizei datelor geologice – tehnice preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

III.5. 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.

III.6. Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane

Orizonturile acvifere din perimetru nu se pot paraleliza pe distanțe mari, se constată variații în caracterul chimic al apelor. Nu s-a prelevat probă de apă pentru analizele chimice. Apele freatice din zonă nu sunt agresive.

Riscul de atac chimic: apa subterană din zonă nu prezintă agresivitate asupra betoanelor.

***Studiul geotehnic este anexat documentației**

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul este liber de construcții, nu este împrejmuit; pe acesta există un put forat pentru apa industrială.

La vest de incintă, pe partea opusă a drumului și la sud există clădiri industriale în stare bună.

2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe drumul care face parte din rețeaua de circulații a parcului industrial.

2.5. Ocuparea terenurilor

Bilant teritorial CF 25807 Sfântu Gheorghe

	existent	
	mp	%
Zona agro-industrială	22 922	100.00
Zona industrială	-	-
TOTAL	22 922	100.00

POTex. = 0.00%, CUTex. = 0.00

2.6. Echiparea edilitara

Pe drumul existent sunt retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, energie electrica. Cladirile existente in parcul industrial sunt racordate la aceste utilitati.

Pe terenul ce face obiectul acesei lucrari exista doar un put forat, nu exista retele

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

2.8. Disfunctionalitati: Nu s-au constatat disfunctionalitati

2.9. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu administratorul parcului industrial si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect raspunde solicitarilor de extindere a activitatii parcului industrial. Proiectul urmează a fi supus dezbaterii publice

3. SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

Studii elaborate:

- Studiu geotehnic.

Conform studiilor elaborate anterior pentru constructiile existente în zona invecinata terenul se preteaza la construirea de hale industriale.

*extras din studiul geotehnic

CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcțiile se vor încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

- *Adâncimea de îngheț în zonă se situează între -1,00 ... -1,10 m (STAS 6054-85). Conform STAS 1790/1, din punct de vedere climatic, zona se încadrează în tipul II, cu indicele de umiditate $I_m = 0 \dots 2$*
- *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 (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 1/2013), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,20g$ (m/s^2)*
- *Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului. Zona Sfântu Gheorghe se încadrează valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului, $q_b = 0,6$ kPa*
- *Conform normativului CR 1-1-3-2005 (Figura 6), încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de 2,0 KN/m²*

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

***Studiul geotehnic este anexat documentatiei**

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General, corelare cu documentatii de urbanism aprobate

Conform documentatiilor de urbanism aprobate terenul este în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe în zona industrială.

Extindere intravilan: Nu se propune extinderea intravilanului aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus în valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important în zona îl va avea sistematizarea circulației din incintă și amenajarea cu îmbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu halele existente în parcul industrial.

3.3.1 Spații verzi

Spațiile verzi vor reprezenta min. 20% din totalul fiecărei incinte concesionate/inchiriate.

3.3.2. Sistematizarea verticală

Terenul este relativ plan, nu sunt probleme de sistematizare verticală

3.4. Modernizarea circulației

Se mentine drumul existent

Se propune un drum de acces din drumul existent care să asigure accesul la parcelele propuse. Este un drum infundat prevăzut în capăt cu o zonă de întoarcere. În etapa de perspectivă se recomandă continuarea drumului cu încă 100m pentru a face legătura cu drumul de exploatare existent. (acesta din urmă se continuă cu o stradă asfaltată cu acces din drumul principal. (13E)

Capacități de transport admise: autoturisme, camioane de până la 40t, utilaje de transport de orice fel cu excepția celor care prin natura lor pot deteriora calea de rulare sau spațiile adiacente.

3.4.1. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație

Nu se intervine la profilul transversal al drumului existent

Drumul propus are un prospect de 10m, carosabil de 7m și trotuare pe ambele părți.

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura în fiecare incintă spații de parcare (sau garaje) pentru angajați și clienți, în funcție de specificul activității. Nu se admite parcarea vehiculelor pe drumul de acces comun. Pentru incintele închiriate se va asigura numărul necesar de parcuri în interiorul incintei respective. Spațiile de parcare vor fi dimensionate în funcție de specificul fiecărei unități de producție.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Bilant teritorial

Bilant teritorial comparativ CF 25807 Sfantu Gheorghe

	existent		propus		
	mp	%		mp	%
Zona agro-industriala	22 922	100.00	-	-	-
Zona industrială (terenuri pentru inchiriat)	-	-	-	19045	83.09
Zona edilitare				1510	6.59
Zona circuitatii				1910	10.33
TOTAL	22 922	100.00		22 922	100.00

Bilant teritorial al terenurilor ce urmează a fi inchiriate

Destinatia terenului		mp	%
constructii	max	11 427	60
Spatii verzi amenajate	min	3 809	20
Circulatii, platforme, parcaje	estimat	3 809	20
Total incinte de productie industrială si depozitare		19 045	100
Arie desfasurata constructii	max	34 281	

3.5.2. Lotizare

Drumul propus si zona bazinului de retentie a apleor pluviale vor fi dezlipite si nu vor face obiectul inchirierii.

Se propune o parcelare pentru loturile care urmeaza a fi inchiriate.

Dimensiunea suprafetelor inchiriate se va stabili pe baza solicitarilor, se va mentine adancimea propusa iar latimea loturilor poate fi modificata in functie de solicitari.

La inchirierea spatiilor se vor respecta urmatoarele prevederi:

- Scopul inchirierii va fi in scris in mod explicit si exhaustiv in contractul intocmit, orice modificare fata de obiectul stabilit prin contract va implica anularea contractului si eventual, daca va fi posibil, renegocierea acestuia.
- terenurile care vor fi inchiriate pot fi imprejmuite sau nu, dar vor fi clar evidentiata în teren pe baza unor masuratori topografice, coordonatele perimetrului vor fi evidentiata în contracte.
- toate suprafetele inchiriate vor fi accesibile de pe circulatiile comune
- parcelele vor ocupa întreg spațiul dintre zona de circulatii comune și imprejmuirea parcului industrial
- pe fiecare parcela în parte se vor respecta indicii de utilizare a terenului și suprafața minima de 20% spatii verzi amenajate, precum și retragerile de 3m fata de vecinatati și 5m fata de drumuri
- pe fiecare parcela în parte (imprejmuita sau nu) se va asigura necesarul spatiilor de parcare pentru angajati și clienți, în funcție de necesitati.

3.5.3 Functiuni propuse

- Functiune dominanta: hale industriale pentru productie, depozitare, servicii
- Alte functiuni admise parc fotovoltaic (panouri amplasate la sol sau pe cladiri)
- Functiuni complementare: constructii administrative, constructii anexe cu conditia ca ele sa deserveasca functiunea dominanta, dotari edilitare
- Utilizari interzise: constructii provizorii cu exceptia celor destinate organizarii de santier.

3.5.4. Regimul de înaltime

- regim de inaltime maxim P+2

Inaltimi maxime admise

H max la cornisa: 12m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

3.5.5. Aliniamentul

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

Drumurile sunt publice, in proprietatea municipiului

Aliniamentul la drumul existent va fi retras in spatele stalpilor de iluminat public, respectiv cu 0.5m fata de trotuarul existent.

3.5.6. Amplasarea in parcela

Toate constructiile noi vor fi amplasate in zonele edificabile evidentiuate pe planşa de reglementari urbanistice.

Zona edificabila

Aceasta este retrasa la 3m fata de perimetrul incintei si fata de vecinatati, 5m fata de drumuri.

Retrageri minime obligatorii pentru constructii

-3m fata de limitele de est, vest și nord ale incintei, 5m fata de drumuri, 3m fata de vecinatati

3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor

Cladirile propuse vor fi aliniate la drumuri.

3.5.8. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiata și care sunt indicate în fisa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

Pentru incintele de productie si depozitare

POT max. 60%, CUT max 1.8

- regim de inaltime maxim P+2
- inaltime maxima la cornisa 12m fata de cota +/- 0.00

Pentru zonele de dotari edilitare

POT max. 80%, CUTmax. 0.8

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa

Se va realiza prin racordarea la conducta stradala existenta PEID-110 mm

3.6.2. Alimentarea cu apa pentru nevoi P.S.I

Se va realiza prin racordarea la conducta stradala de hidranti P.S.I existenta PEID-160mm

3.6.3. Alimentarea cu apa tehnologica

Conform temei de proiectare se prevede executarea a 2 buc puturi forate si repunerea in functiune a putului forat existent pe amplasamentul studiat.

Cele trei puturi forate vor alimenta cu apa prin intermediul unei conducte de aductiune castelul de apa existent cu un volum de 250 mc

3.6.4. Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi evacuate la canalizaremenajera stradala existenta PVC –KG- 250 mm

3.6.5. Canalizare pluviala

Sistem de infiltrare controlata in sol (conform temei de proiectare)

Apele meteorice provenite de pe suprafetele din zona studiata vor fi evacuate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala la un bazin pentru retentia si infiltrarea apelor pluviale dupa cum urmeaza:

- Apele pluviale conventional curate (provenite de pe acoperisuri si zonele verzi) vor fi evacuate direct printr-o retea separata la bazinul de retentie si infiltrare .
- Apele pluviale colectate de pe partile carosabile si din zona parcarilor inainte de evacuare la bazinul pentru retentia si infiltrarea apelor pluviale vor fi preepurate printr-un separator de produse petroliere.

3.6.6. alimentare cu energie electrica

Pe drum exista retea de alimentare cu energie electrica. Extinderea acesteia pe drumul propus se va face din postul de transformare existent in apropierea incintei studiate pe baza unui proiect tehnic elaborat de o firma abilitata, in functie de solicitarile investitorilor.

Proiectul va cuprinde si iluminatul stradal pe drumul propus.

3.6.7. Alimentare cu gaz

Pe drum exista retea de alimentare cu gaz. Extinderea acesteia pe drumul propus se va face pe baza unui proiect tehnic elaborat de o firma abilitata, in functie de solicitarile investitorilor

3.6.8. Gospodaria comunala

In zona studiata se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozite agrementate din zona.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separate si se vor preda la unitati specializate de colectare.

3.7. Protectia mediului

Orice interventie antropica in mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de constructii al caror specific este neagresiv fata de factorii de mediu : apa, aer, sol, subsol si asezari umane.

Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu.

In consecinta, aspectele de protectie a 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 protectie a mediului.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 20% din fiecare incinta

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- drumuri si retele edilitare

3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor

Atât incinta reglementata cât și drumul adiacent sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe

3.9.2. Circulatia terenurilor

Nu se propun modificari în ceea ce privește tipul de proprietate asupra terenurilor.

4.Concluzii – masuri in continuare

Propunerea este în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate.

Prin lucrarea de față se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc zonele de folosință comună și zonele destinate închirierii
- se stabilește profilul stradal în incintă
- se stabilește delimitarea spațiului comun și cel destinat închirierii
- se stabilește regulamentul de urbanism al incintei
- PUZ-ul respecta legislația în vigoare
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente

Măsuri in continuare:

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria municipiului Sfântu Gheorghe
- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe, după aprobare, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.
- Pentru realizarea investițiilor, investitorii vor face demersurile necesare în continuare, conform legii.

Măsuri de luat în continuare pentru reglementarea parcului industrial

- delimitarea clară a suprafețelor închiriate în funcție de solicitări și concretizarea acestora în teren

Costurile legate de implementarea investiției

- Costurile legate de realizarea investițiilor pe spațiile închiriate și lucrările de întreținere a acestora vor fi suportate de către investitori.
- Cheltuielile legate de realizarea drumului și a dotărilor edilitare (bazin de retenție ape pluviale, puturi forate, panouri fotovoltaice) și extinderea rețelelor edilitare pe drum vor fi suportate de către proprietar.
- Cheltuielile legate de funcționarea și întreținerea dotărilor comune vor fi vor fi refacturate către chiriași proporțional cu suprafețele închiriate, în funcție de contractele încheiate.



intocmit,
arh. Monica Serban