

ROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371,
e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 101 / 2017

**ZONA AGRICOLA
DEPOZITARE, AMBALARE CARTOFI**

**COMUNA DALNIC
JUDETUL COVASNA**

**TITULAR PROIECT :
S.C. « FERMA CERNAT » S.R.L.**

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

DECEMBRIE 2017

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

PROIECT NR. 101 / 2017

**DENUMIREA LUCRARII : ZONA AGRICOLA – DEPOZITARE,
AMBALARE CARTOFI**

LOCALITATEA : COMUNA DALNIC

JUDETUL COVASNA

INITIATOR : S.C. FERMA CERNAT S.R.L.

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

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....

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

BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- **foaia de gardă**
- **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 dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- **reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **unitati si subunitati functionale**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI

scara 1/1000

A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000

A – 04 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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

**La proiectul in faza PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul
ZONA AGRICOLA – DEPOZITARE, AMBALARE CARTOFI
Comuna DALNIC, 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 AGRICOLA -
DEPOZITARE, AMBALARE CARTOFI**
- localitatea : comuna DALNIC, judetul Covasna
- initiator : S.C.FERMA CERNAT S.R.L.

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone agricole in comuna Dalnic, in vederea realizarii unui ansamblu pentru depozitarea si ambalarea cartofilor.

Terenul este situat in partea de sud fata de localitate, cea mai apropiata zona locuita a acesteia fiind la distanta de peste 1 ,50 km.

Accesul este posibil de pe un drum local derivat din DN 11, pe intervalul Moacsa – Cernat, amplasamentul studiat se afla la 350 m fata de traseul drumului national spre est.

Terenul se afla in proprietatea S.C. FERMA CERNAT S.R.L.

Solicitari ale temei program :

Prezenta documentatie se refera la reglementarea unui teren situat in intravilan, cu folosinta actuala zona mica industrie, in vederea schimbarii destinatiei in zona agricola.

Tema program definita de initiator se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasa constructii agricole pentru depozitarea cartofilor si ambalarea lor, se va asigura acces auto si pietonal din drumul local existent pe latura est a terenului.

Se vor prevedea zone pentru realizarea de constructii anexe si complementare functiunii, se va delimita perimetru edificabil si se vor stabili indicii de ocupare a terenului la nivelul lor maxim. Se va asigura accesul nestingherit al autoutilitarelor de orice fel si al autovehiculelor de interventie, salvare, politie, pompieri, altele asemenea. Se vor asigura spatii de parcare conform Regulamentului General de Urbanism. In interiorul parcelei se vor prevedea zone verzi amenajate, plantatii de protectie, parcela va fi imprejmuita si va avea acces controlat.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentarea cu apa rece (se poate realiza local in prima etapa, din put forat, statie de tratare, rezervor, statie hidrofor, sistem de hidranti exteriori), canalizare menajera in sistem local in prima etapa, cu bazin vidanjabil pentru apa menajera si cu un bazin de colectare, dupa trecere prin separator de namol, pentru apele tehnologice, prin conducta subterana pozata pe traseul drumurilor interioare existente, urmand ca obiectivele sa fie racordate la sistemele de utilitati centralizate cand acest lucru va deveni posibil. Incalzirea spatilor interioare se va realiza in sistem local. Alimentarea cu energie electrica este posibila de la un post de transformare existent in apropiere spre nord fata de teren.

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

Comuna Dalnic este situata pe DC 11 la 18 km distanta fata de DN 11, la 25 km distanta fata de municipiul Sfantu Gheorghe si la 15 km distanta fata de municipiul Targu Secuiesc.

Coordinatele geografice sunt : 45°55'00" Nord ; 25°59'00" Est.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Dalnic se ridică la 956 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.026 de locuitori. Scaderea polupatiei s-a intamplat pe fondul scaderii natalitatii dar si pe seama migrarii masive a fortelei de munca, semnificativa la nuvelul judetului si al intregii tari.

Localitatea Dalnic este situată pe malul pârâului Dalnic, în partea centrală a județului Covasna, pe panta estică a Muntilor Bodoc.

Istoricul localitatii :

În arealul comunei există așezări apartinând culturii Cucuteni – Ariușd și perioadei dacice. Prima consemnare scrisă a satului apare în decimala papală din 1332 (unde se pomenea despre preotul satului care plătea papei 40 de banale), sub formă de Dalnuk. În 1496 este amintit sub numele de Dalnic. Localitatea Dalnic, în anul 2004 – după două referendumuri – a devenit comună. Anterior, ca sat, aparținea de comuna Moacșa. Comuna Dalnic are un singur sat, satul Dalnic.

Accesibilitate :

Localitatea este accesibila de pe drumul comunal cu ieșire la DN11 între Târgu Secuiesc și Brașov.

Economia localitatii :

Partea activă a populației se ocupă cu agricultura, exploatarea forestieră și prelucrarea lemnului. Pășunile întinse sunt terenuri propice creșterii animalelor. În localitate funcționează o fabrică de prelucrare a cărnii și a laptelui.

Puncte de atracție turistică :

În sat există trei locuri legate de personalitatea istorică a lui Gheorghe Doja – placă memorială de pe locul casei lui natale (1949), monumentul înălțat la a 500-a aniversare a datei sale de naștere și statuia monumentală a lui Gheorghe Doja, din centrul localității. Un alt punct de interes turistic îl reprezintă școala satului construită în anul 1896. Ca monumente de arhitectură, sau obiective construite protejate, figurează numeroase conace, care colorează bogăția culturală a satului.

Grădina conacului Beczássy este un parc dendrologic, având o suprafață de 2,50 ha, plantat în anul 1896 de un grădinar ceh din Praga. Astăzi mai găsim doar câțiva arbori, deoarece în timpul vechiului regim, familia a fost stramutată fortat, iar grădina a fost lăsată în paragină. Dintre raritățile care au rezistat aici, este Ginkgo biloba, molid originar din vestul Americii de Nord, Magnolia Kobus – magnolia japoneză, Carya cordiformis din America de Nord și artarul (Acer hyrcanum). Pădurea din Dalnic are cîteva izvoare de ape dulci și sulfuroase.

Surse documentare :

La baza elaborării propunerilor prezenterii proiect au stat urmatoarele documentații existente :

- Planul Urbanistic General al Comunei Dalnic, aprobat cu HCL 27 / 2008.
- Regulamentul General de Urbanism
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetru intravilan al comunei Dalnic. Terenul se intinde pe o geometrie cvasiplana, cu o expunere exceptionala, inconjurat numai de terenuri agricole, cele mai apropiate constructii de locuinte se afla la distanta de peste 1,50 km spre nord. In vecinata de nord a terenului si spre est se gasesc constructii parcial utilizate sau neutilizate, din perioada fostului CAP Dalnic.

Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, cu deosebire din directiile Targu Secuiesc si sigur, Sfantu Gheorghe. Aceasta situare intre cele doua municipii ale judetului asigura o accesibilitate lesnicioasa si deschide directii de dezvoltare comunei in perspectiva apropiata.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Dalnic se inscrie in culuarul central al judetului, in imediata apropiere a doi poli principali de dezvoltare, municipiul Sfantu Gheorghe si municipiul Targu Secuiesc, situare care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale a comunei, oportunitati importante pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in intravilanul comunei Dalnic.

Suprafata totala de teren studiata este de 29.979 mp, aflata in proprietatea privata a unei persoane juridice. Terenul figureaza in CF nr. 23950,23972,24081,24084,23876 – Dalnic.

Conditii geotehnice :

Pentru terenul de amplasament se elaboreaza un referat geotehnic, care se va atasă documentatiei PUZ.

Circulatia

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

Comuna Dalnic este situata in partea sudica a județului Covasna.

Accesul in zona studiata in PUZ se propune de pe un drum local care duce catre fosta ferma CAP, drum existent. Amprița drumului asigura accesul auto si pietonal, precum si accesul autoutilitarelor, pompierilor, salvarilor, politiei.

Incompatibilitati 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 tronsonul drumului local din zona se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, traficul este relativ redus. Drumul local se termina la limita terenului studiat, el nu deserveste mai departe nici un alte teren.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 2,9979 ha, rotund de calcul 3,00 ha.

In zonele apropiate (la mai mult de 1500 m) se gasesc zone de locuit cu gospodarii rurale, zone agricole si zootehnice, zone de servicii. In vecinatatea imediata se gasesc numai constructii agricole unele sub exploatare, altele abandonate.

Relationari intre functiuni :

Data fiind situarea amplasamentului la mare distanta fata de intravilanele satelor vecine, nu se pune problema relationarii cu alte functiuni.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren exista o constructie de grajd, in stare degradata si un atelier, in stare degradata.

Suprafata cladirii grajdului este de 572 mp, a atelierului de 26 mp. Aceste constructii se propun spre desfiintare prin demolare.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile din apropiere (cele mai apropiate sunt situate in intravilanul satului Dalnic) sunt locuinte, anexe gospodaresti de tip rural, aflate la peste 1500 mp.

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

Zona nu este supratraversata de culuare tehnice vizibile.

In zona imediat invecinata nu exista utilitati la care sa se poata face racordul.

Alimentarea cu energie electrica este posibila prin extinderea retelei cu linie subterana electrica pana la amplasament, de la un post de transformare existent.

Alimentarea cu apa se poate face din put forat pe amplasament. Apa se va pompa intr-un rezervor de stocare, va fi tratata pana la parametrii corespunzatori utilizarii si va fi condusa la punctele de consum prin retea subterana de distributie. Se vor prevedea hidranti exteriori pentru nevoi de incendiu, conform normelor legale.

Apele pluviale si de suprafata , altele decat cele de pe platforme pot fi colectate, trecute prin separator de namol si utilizeaza ca rezerva de incendiu. Apele uzate de pe platforme vor fi colectate, trecute prin separatoare de namol (prin decantare), apoi prin separator de hidrocarburi si conduse spre spatiile verzi sau spre bazinul rezerva de incendiu. Apele uzate menajere de la grupuri sanitare si vestiare, vor fi conduse spre un bazin vidanjabil impermeabilizat.

Incalzirea spatiilor inchise se va realiza cu centrala termica pe lemn sau centrala electrica proprie, ori cu aeroterme electrice. Se pot amplasa pe terenurile libere sau pe acoperisuri panouri fotovoltaice in completare.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola sau vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie. In proiect se propun spatii verzi amenajate cu rol de protectie, cu rol de paravan pentru vant si zapada in cazul arborilor cu vegetatie bogata care se vor planta.

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

Terenul nu este expus la risc de inundare.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	ha	%
suprafata totala reglementata	3,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,06	2,00

suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de platforme	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie spontana / agricola	2,94	98,00
Suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	3,00	100,00
Suprafata ocupata cu destinatii speciale	0,00	0,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	2,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,02	

Circulatia :

Accesul in zona studiata in PUZ se propune de pe un drum local existent care deservea in trecut fosta incinta CAP Dalnic. Drumul este accesibil si este practicabil tot timpul anului.

Se va asigura accesul autoturismelor, autovehiculelor de transport, altor autovehicule si utilitarelor in conditiile impuse de reglementarile in vigoare (autovehicule de stins incendiul, salvari, autoutilitare, politie si altele).

In interiorul incintei se vor realiza platforme, spatii de parcare si zone de manevra.

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)

Alimentarea cu energie electrica este posibila prin extinderea retelei cu linie subterana electrica pana la amplasament.

Alimentarea cu apa se va face din put forat pe amplasament. Se vor prevedea hidranti exteriori pentru nevoi de incendiu, conform normelor legale.

Apele uzate menajere se vor colecta in bazin vidanjabil impermeabilizat. Apele uzate tehnologice, dupa trecerea prin separatoare se vor colecta in bazin exterior acoperit care va fi si rezerva de incendiu.

Incalzirea spatiilor inchise se va realiza cu centrala termica pe lemn sau centrala electrica proprie, ori cu aeroterme electrice. Se pot amplasa pe terenurile libere sau pe acoperisuri panouri fotovoltaice in completare. Se pot utiliza si generatoare amplasate pe terenul de incinta.

Principalele disfunctionalitati :

Utilitatile necesare si inexistente vor trebui asigurate in sistem local. (alimentarea cu apa, canalizările, incalzirea spațiilor interioare).

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se află în intravilan, dar departe de zonele compact construite, el nu are implicații directe asupra cadrului urbanistic și funcțional al intravilanului în momentul de față. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinând cont de situație, de cadrul natural și cel construit existent în teritoriile mai îndepărtate, urmărindu-se o compozitie coerentă, ordonată și controlată, prin aliniamente și retrageri, dar organic adaptată anumitorului natural și mediului construit din zonele mai îndepărtate. De asemenea, configurația ansamblului are în vedere conștiințele terenului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul este expus vânturilor care bat din spate nord-vest spre sud-est, (mai ales partea de nord a terenului), se propun în acest sens plantații de protecție și paravane vegetale înalte, arbori cu rădăcini ramificate pe parcela, spre nord, pentru fixarea solului și asigurarea efectului de paravan în calea curentilor de aer. Riscul seismic există dar nu este mai accentuat decât nivelul mediu al județului. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atât timp cât nu există activități complexe generatoare de riscuri. Terenul nu este expus la inundații.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, în condițiile unei exploatari antropice corecte.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protecție specială.

Evidențierea potentialului balnear și turistic:

Pe terenul studiat nu există dotări balneare. Pe amplasament în sine, nu există dotări turistice. Zona în care se află terenul nu are un puternic potential turistic și balnear.

Opțiuni ale populației:

Opțiunile populației, la fel ca în toate zonele și localitățile județului sunt cele care susțin dezvoltarea comunei, creșterea veniturilor populației, reducerea somajului,

cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi si este de natura sa ocupe si sa fixeze forta de munca locala.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, beneficiarul si autoritatea administratiei publice locale vor face demersurile necesare, conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elabotorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului.

Prevederi ale P.U.G.:

Conform documentatiilor de urbanism aprobat, zona se afla in intravilan cu reglementarea zonei avand functiunea de mica industrie si agricola, UTR.4.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens investitorul 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 vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei insoriri maxime si a unei expuneri eficiente.

Modernizarea circulatiei:

Organizarea circulatiei in zona studiata presupune realizarea unor accese corespunzatoare la incinta reglementata.

Se vor prevedea spatii de parcare pentru personal, pentru terti, in interiorul incintei studiate, se vor realiza platforme si spatii pentru manevra autovehiculelor. Se va asigura obligatoriu posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, vidanje, altele, prin grija proprietarului.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, se propun constructii si amenajari specifice unei zone agricole de depozitare si ambalare a cartofilor.

Constructiile se vor realiza din materiale durabile, se vor utiliza cu precadere materiale locale.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Solutia urbanistica a tinut cont de orientare, insorire si conditiile oferite de terenul de amplasament, de protectie fata de vanturile dominante prin amplasare si orientare, de constrangerile de teren existente. Se vor planta pe amplasament cat mai multi arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si in calea curentilor de aer. Constructiile si toate amenajarile vor avea acces pietonal direct.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata (reglementata)	3,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	1,33	44,33
suprafata ocupata de cai pietonale	0,11	3,67
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,90	30,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,06	2,00
suprafata ocupata de spatii verzi	0,60	20,00
<i>suprafata ocupata de edificabil (din total)</i>	<i>1,33</i>	<i>44,33</i>
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de oglinzi de functiuni speciale	0,00	0,00

Suprafata totala ocupata **3,00** **100,000**

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 60,00%

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,80

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem local, din put forat pe amplasament. Apa va fi pompata si stocata intr-un rezervor de unde va fi condusa spre punctele de consum. Apa este necesara la procesul tehnologic si la spatiile de igiena.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere (din zona de ambalare) vor fi trecute prin separatoare de namol si conduse spre bazinele de colectare care va fi si rezerva de incendiu exterior.

Canalizare pluviala

Apele pluviale vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare corespunzatoare.

Apele pluviale si de suprafata , altele decat cele de pe platforme pot fi colectate, trecute prin separator de namol si utilizate ca rezerva de incendiu. Apele uzate de pe platforme vor fi colectate, trecute prin separatoare de namol (prin decantare), apoi prin separator de hidrocarburi si conduse spre spatiile verzi.

Incalzire

Spatiile interioare (administrative) vor fi incalzite cu centrala termica proprie, cu combustibil solid sau cu curent electric. Se poate realiza constructie pentru centrala, pe amplasament, de asemenea pentru depozit de combustibili. Se pot identifica si alte sisteme pentru asigurarea in sistem local a agentului termic necesar incalzirii spatilor interioare si prepararii apei calde menajere, aeroterme, alte solutii.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reteaua existenta in zona pe baza de proiect de specialitate si cu acordul detinatorului de retele si furnizorului de energie. Ca si solutie alternativa se poate utiliza generator de medie capacitate, se pot amplasa panouri fotovoltaice pe sol sau pe acoperisuri ori terase.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Dalnic, pe baza avizelor solicitate de investitor de la detinatorii retelelor Tc existente.

Gospodarie comunala :

Vor rezulta din activitatea incintei deseuri de productie (deseuri vegetale), deseuri menajere menajere, deseuri de ambalaje (saci, cutii, lazi, paleti), care se vor recicla.

Materialele refolosibile, PET-uri si materiale plastice, textile, hartie, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului incintei.

Protectia mediului :

Zona studiata nu se suprapune peste ARII Natura 2000 protejate.

Orice interventie antropica in mediu are represansiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate nu este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, doar in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o zona agricola de depozitare a cartofilor, cu amenajari specifice acestei functiuni, care va trebui sa respecte cu strictete toate normele in vigoare referitoare la acest tip de program. Utilitatile vor fi rezolvate de asa maniera incat sa nu impiedeze 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, precum si la implementarea unor tehnologii corecte in exploatare, in colectarea, manipularea, transportul si neutralizarea deseurilor rezultante.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, impotriva inzapezirii, vor avea rol de fixare a solului si rol decorativ (arbori in partea de nord a terenului, arbusti cu vegetatie scunda spre est).

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate :

Nu se instituie zona de protectie in jurul incintei.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema refacerii peisagistice si nici a reabilitarii urbane, evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati. Proiectul de fata propune realizarea unei incinte de depozitare si ambalare a cartofilor in conformitate cu standardele moderne de desfacere.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Constructii de depozitare, ambalare cartofi
- Spatii sanitari – sociale, birouri
- Depozite si anexe
- Bazin de colectare ape pluviale si ape tehnologice trecute prin separatoare de namol, (rezerva de incendiu)
- Bazin vidanjabil impermeabilizat
- Put forat, rezervor, casa pompe
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Spatii verzi
- Imprejmuire, poarta de acces.

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 675 / 2017 emis de Presedintele Consiliului Judetean Covasna.

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

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

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, conform 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 PUZ si a 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 actualizările 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. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- 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. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 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. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- 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 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- 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 Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- 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 Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile 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 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, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației 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 subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- constructiile subterane si supraterane vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea in cadrul incintei, retrageri, vecinatati, precum si prevederile regulamentului general de urbanism.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

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

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor respecta retragerile fata de limitele parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitarelor de stins incendiul, salvarilor, masinilor de politie la toate constructiile si amenajarile, accesul utilitarelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.

- Accesul autovehiculelor la toate obiectivele propuse
- Accesul pietonal la toate obiectivele 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 imprejmuiri :

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de amenajari speciale, rolul acestora este si functional si estetic, sub forma de zone verzi de protectie si decorative. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Se pot realiza imprejmuiri transparente si semitransparente din materiale industriale nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice.

III Zonificarea functionala :

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

A – agricol

ID – industrie , depozitare

C – cai de comunicatie

SP – spatii plantate

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA - ZONA AGROINDUSTRIALA

Suprafata reglementata = 29.979 mp

Unitate functionala : zona agricola de depozitare si ambalare cartofi

Subunitati functionale : A, ID, C, SP, TE

Functiunea dominant : depozitare agricola

Functiuni premise fara conditii : functiuni complementare

Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile

Functiuni interzise : orice alte functiuni

P.O.T. maxim = 60,00 %

C.U.T. maxim = 0,80

Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa = 14 m de la cota +0.00

Inaltimea maxima a constructiilor la coama = 22,00 m de la cota +0.00

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale ale proprietatii :

Variabile, conform plansei A – 03

Numar de paraje = minim 9

Culori : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun, culori combinate, culorile specifice societatii investitoare.

Regim maxim de inaltime : Parter + 1 nivel (punctual)

Suprafata spatiilor verzi : minim 20 % din suprafata terenului reglementat.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie metalica, lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, grass – beton, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea spatiilor interioare in functie de specificul de activitate al fiecarui spatiu functional.

Se pot realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, cu rol de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela