



CAD PROJECT

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : cp@planet.ro / WEB: [CAD PROJECT.ro](http://CADPROJECT.ro)
RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa re folosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

Denumire proiect / cod	PUZ COMPLEX AGROINDUSTRIAL SI ZONA DE PRESTARI SERVICII extravilan Cernat , CF 31904 si CF 31905	14/2023
Beneficiar de investitie	KOVÁCS ÖDÖN ,Tg.Secuiesc	
Faza de proiectare	P.U.Z. si RLU	
Volum documentatie	Volum prezentare PUS si Regulament de Urbanism	
Data elaborării proiectului	Septembrie 2023	

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PUZ COMPLEX AGROINDUSTRIAL SI ZONA DE PRESTARI SERVICII , extravilan Cernat , DN.11 , CF 31904 si CF 31905
conform Certificat Urbanism nr.21 / 19.09.2023 si Aviz de oportunitate

Beneficiar : **KOVÁCS ÖDÖN , Targu Secuiesc**

Proiectant general : **S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE**
Data elaborarii : **Septembrie 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Locatia propusa pentru realizarea obiectivului se afla in extravilanul comunei Cernat , in partea nord-est a localitatii , pe partea estica a DN 11 la iesirea spre Tg.Secuiesc, ocupand doua parcele alaturate CF 31904 si CF 31905.

Cele doua terenuri au interdictie de construire pana la elaborare PUZ, conform Certificat de Urbanism nr.21/15.09.2023 .

1. Destinatia propusa :

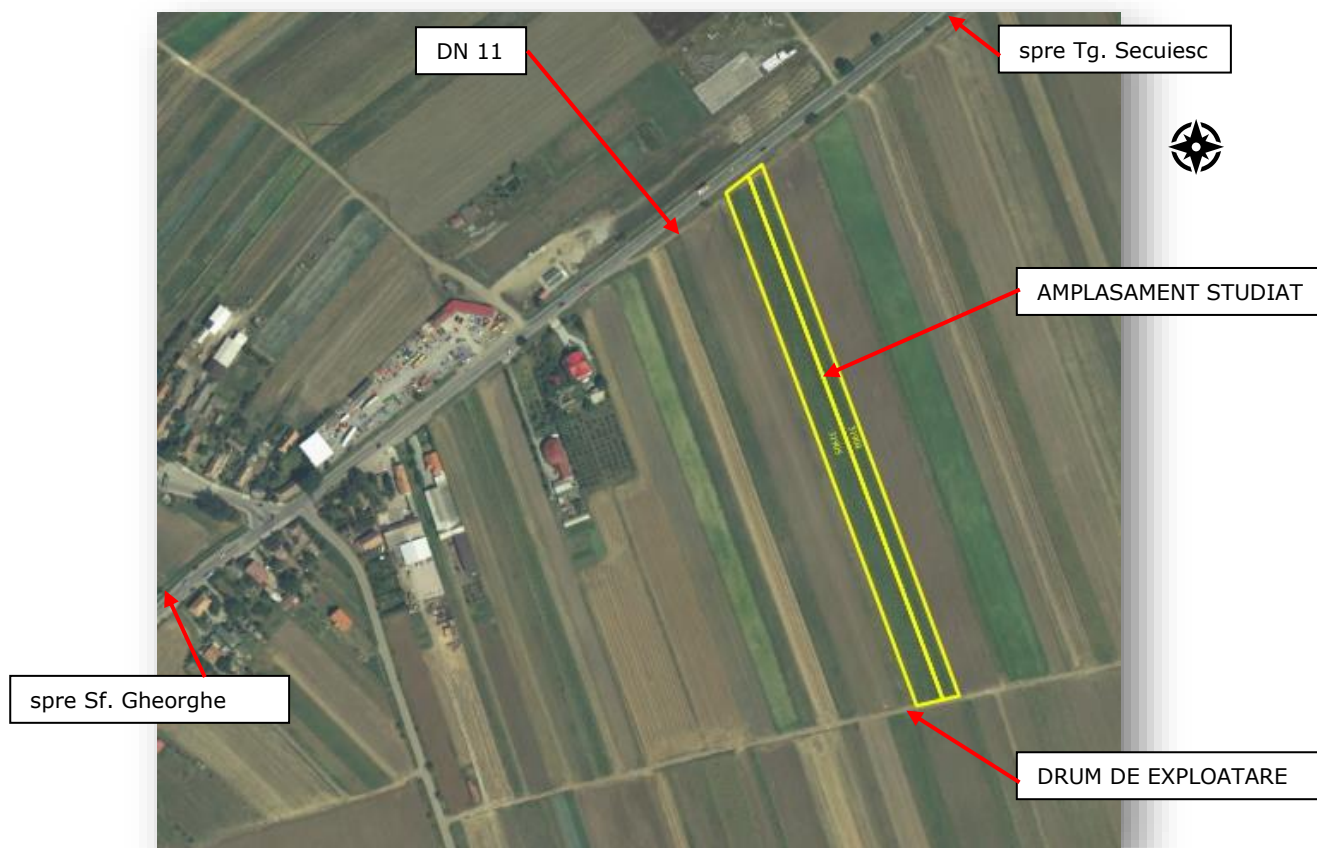
- in cadrul prezentei documentatii, suprafata de **14.300 mp.** conform CF 31904 si CF 31905 , **se propune sa fie zona destinata constructiilor cu activitati agriondustriale si zona de prestari servicii**, respectand sistemul de circulatii carosabile de acces din DN 11 la zona interioara sistematizata , si cu acces la drumul de exploatare din partea de sud a amplasamentului.

2. Folosinta actuală a amplasamentului studiat.

Zona reglementata este in suprafata de 14.300 mp. compusa din doua parcele alaturate , teren cu proprietar unic KOVÁCS ÖDÖN si sotia , este domeniu privat , teren agricol extravilan , conform CF 31904 cu o suprafata de 5.500 mp., si CF 31905 cu o suprafata de 8.800 mp.

Terenul amplasamentului studiat este un teren in prezent liber, fara constructii , Amplasamentul este accesibil din DN 11 , pentru persoane si mijloace auto si din

drumul de exploatare agricola aflat la marginea sudica a celor doua parcele.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

3. Oportunitatea realizarii PUZ. si a investitiilor propuse

Obiectul lucrarii " **Plan Urbanistic Zonal COMPLEX AGROINDUSTRIAL SI ZONA DE PRESTARI SERVICII** din extravilan Comuna Cernat , DN 11 , jud. Covasna , consta in :

- introduce in intravilanul comunei Cernat suprafata cumulata a celor doua loturi CF 31904 si CF 31905 , in suprafata cumulata de 14.300 mp.

- dupa aprobare PUZ zona reglementata **sa fie declarata zona functionala de zona activitati agroindustriale si prestari servicii** si sa fie permisa , pe baza unui nou Certificat de Urbanism si DTAC, sa se construiasca cladiri cu caracter functional de prelucrari si depozitari produse agricole si zona de prestari servicii – spalatorie auto self service.

Destinatia propusa in cadrul prezentei documentatii va respecta sistemul actual de circulatii carosabile de acces din DN 11 .

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a Comunei Cernat, prin intermediul administratiei locale, in vederea realizarii concrete a investitiilor preconizate, beneficiarul de investitie a considerat ca un asemenea program (constructii pentru adapostirea de functiuni de prestari de servicii si de activitati agroindustriale) are rolul de a aduce beneficii Comunei Cernat si judetului Covasna, prin locuri noi de munca, dar mai cu seama este menit sa sporeasca ramura serviciilor catre populatie , care este mult deficitara in toate localitatile judetului Covasna.

Oportunitatea investitiei.

In urma sistematizarii prin PUZ zona analizata va avea functionalitatea de "zona de

prestari servicii si activitati agroindustriale " si prin DTAC se vor realiza cladiri si amenajari care sa corespunda functionalitatii de prestari servicii.

Consideram ca orice investitie cu caracter functional de servicii catre populatie este oportuna in Comuna Cernat. Consideram ca prin realizarea spalatoriei auto self service , chiar la intrarea in Comuna Cernat dinspre Municipiul Tg.Secuiesc se poate crea un semnal arhitectural de interes , care sa contribuie la imaginea de modernizare a Comunei Cernat.

Beneficiarii investitiilor vor fi:

- locuitorii Comunei Cernat si partial ai Municipiului Tg.Secuiesc, precum si eventualii vizitatori ai zonei.
- investitiile agroindustriale vor atrage persoane interesate din Comuna Cernat si din localitatile rurale din zona.
- programul de funcționare va fi permanent pentru statia de spalare auto self-service

Serviciile sociale asigurate vor fi:

- asigurarea unor locuri de munca suplimentare in etapa 2, estimate la cca. 50 persoane
- servicii privind activitati de prelucrare si depozitare produse agricole
- spatii pentru asigurarea desfasurarii de prestari servicii spalatorie auto self service

In prima etapa , se propune realizarea unei statii de spalare self-service ptr.autoturisme.

Terenul aferent etapei 1 este in suprafata de 1.320 mp. Se vor asigura trasee auto corespunzatoare normelor in vigoare si desfasurarii corespunzatoare a fluxului tehnologic parcaje pentru autoturisme (asteptare ante spalare si stergere uscare dupa spalare , parcaj ptr. aspirator auto) .

Constructiile realizate in etapa 1 vor consta din **platforma betonata** pe care sunt amplasate cele 4 posturi de spalare si containerul de intretinere , avea $A_c=150$ mp. si $A_d= 150$ mp.Restul suprafetei de 1.170 mp. aferent etapei 1 , este ocupat de spatii de circulatie auto si parcaje in suprafata de 911 mp., si spatii verzi amenajate in suprafata de 259 mp.

Separat de suprafata de 1320 mp. aferent strict spalatoriei, tot in etapa 1 se va realiza un drum de acces cu latimea de 7 m., cu acces din DN 11, pe o lungime de cca. 49 m., in suprafata de 321 mp.Adiacent drumului de acces , spre vecinul din vest , se va lasa liber o zona cu latimea de 0,5 m., ca spatiu verde , in suprafata de 18 mp.

SINTEZA etapa 1:

Suprafata teren (spalatorie + drum acces) = 1.659 mp.

$A_c = 150$ mp., $A_d = 150$ mp.

carosabil = 911 mp. + 321 mp. = 1.232 mp.

spatii verzi = 259 mp. + 18 mp. = 277 mp.

In etapa a doua, pe terenul liber ramas (in suprafata TOTALA de 12.641 mp.) se intentioneaza realizarea pe o suprafata de 9.800 mp. a unui ansamblu de cladiri parter si partial P+2, de tip hale industriale ,cladiri administrative si prestari servicii cu functiunea de prelucrari produse agricole si depozitare produse agricole , birouri administrative si cladire multifunctionala de prestari servicii. In interiorul acestei zone aferenta cladirilor din etapa 2, in suprafata de 9.800 mp. , se vor realiza :

- cladiri de tip industrial P , administrative P+1 si partial P+2,cladire prestari serv.
- platforme carosabile
- spatii verzi amenajate

Pe suprafata de teren ramasa de 2.841 mp. se va realiza :

- continuarea drumului de acces de 7m. latime inceput in et.1. in suprafata de 2.640 mp., asigurand astfel accesul la cladirile propuse, cu legatura spre drumul de exploatare
- spre vest (spre proprietatea vecina) o zona verde cu latimea de 0,5 m. , in suprafata de 201 mp.

SINTEZA etapa 2:

Suprafata teren (zona agroindustrială + drum acces) = 12.641 mp.

Ac = 5.000 mp., Ad = 5.400 mp.

carosabil = 1.900 mp. + 2.640 mp. = 4.540 mp.

spatii verzi = 2.900 mp. + 201 mp. = 3.101 mp.

SINTEZA PUZ etapa 1+2:

Suprafata teren = **14.300 mp.**

Ac = 5.150 mp., Ad = 5.550 mp.

carosabil = 5.772 mp.

spatii verzi = 3.378 mp.

POT maxim propus = 60 %

CUT maxim propus = 0,7

Principalele servituti ale amplasamentului sunt :

- avand in vedere ca , chiar si dupa introducerea in intravilan ca trup separat terenul se va afla in afara indicatoarelor de „localitate „ este necesara realizarea de benzi suplimentare de decelerare si accelerare pentru a asigura accesul auto in incinta obiectivului; terenul fiind domeniu public , vor fi necesare , in fazele urmatoare de proiectare, actiuni de solicitare concesiune teren domeniu public in suprafata de cca 405mp.; lucrarile de realizare a acestei platforme carosabile se vor face prin grija beneficiarului

In cadrul PUZ se propun a se realiza urmatoarelor obiective principale :

- respectarea prevederilor din Avizul la Studiul de oportunitate PUZ , si cele prevazute in Certificatul de Urbanism nr.21 din 15.09.2023
- STABILIREA aliniamentelor prevazute cu incadrarea acestora in limitele construibile propuse
 - STABILIREA regimului de inaltime maxim :P+2, cu 10m.inaltime maxima la cornisa, masurata de la cota teren amenajat in imediata apropiere a cladirii
 - STABILIREA indicatorilor urbanistici, respectiv POT maxim = 60% si CUT maxim = 0,7
 - RESPECTAREA delimitarii existente a proprietatilor terenurilor
 - ETAPIZAREA investitiilor propuse
 - COMPLETAREA infrastructurii tehnico - edilitare
 - AMENAJAREA incintelor sistematizate si asigurarea numarului de parcaje necesare in incinta
 - ASIGURAREA accesului direct din DN 11 a masinilor de interventie ISU prin alei carosabile de min. 3,8m. latime si inaltime libere de min. 4,5m.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiator se refera la urmatoarele elemente :

- Se va reglementa suprafata de teren de 14.300 mp astfel incat sa se poata realiza urmatoarele , in mod etapizat :
 - Dezafectarea plantatiilor existente si eliberarea amplasamentului de orice fel de eventuale materiale depozitate temporar.
 - Spatiile construite se vor realiza astfel incat sa utilizeze cat mai eficient terenul
 - Se va asigura un sistem de circulatie auto si pietonala etapizat , cat mai simplu si coerent care sa permita accesul masinilor de interventie ISU la fiecare cladire
 - Se va asigura extinderea retelelor edilitare (retea de apa , canalizare si alimentare cu energie electrica) existente in imediata apropiere a amplasamentului , completate cu realizarea in incinta amplasamentului a unui put sapat care va asigura necesarul de apa in prima etapa ptr. spalatoria auto self service.

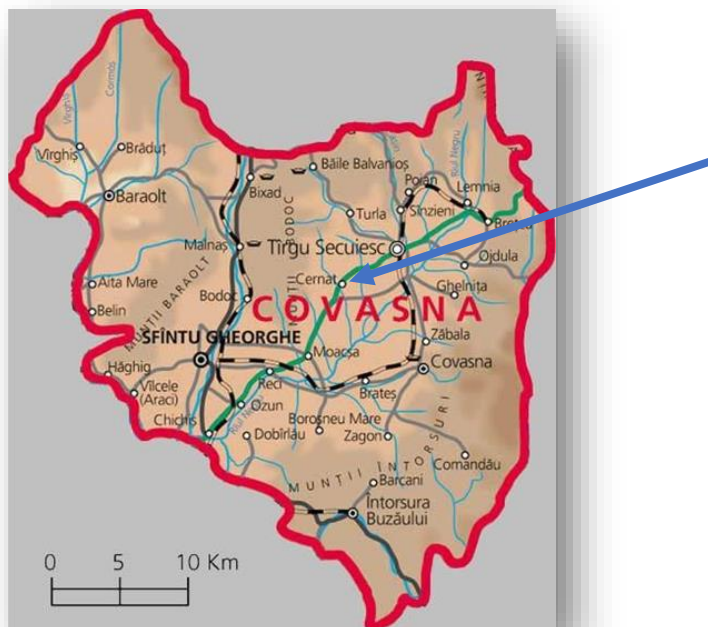
1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost contractat de beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Cernat (în limba maghiară Csernáton) este un sat în partea de central-estică a județului Covasna, așezat în Depresiunea Târgu Secuiesc, la poalele estice ale munților Bodoc, prin care trece DN11, drumul național care leagă orașele Brașov, Târgu Secuiesc și Onești. Este alcătuit din două așezări distincte din punct de vedere geografic: Cernatul de Sus și Cernatul de Jos.



Prima atestare documentară a localității datează din anul 1332. Pe teritoriul Cernatului au fost făcute descoperiri arheologice care demonstrează prezența și activitatea umană cu mult înainte de acest an.

Astfel, în locul unde se află biserica reformată, a fost descoperit un strat cu ceramică pictată Ariușd-Cucuteni, ceramică decorată cu sfoară aparținând culturii Coțofeni și un strat de cultură dacică din a doua epocă a fierului.

Pe dealul „Vârful cu mesteceni” au fost descoperite topoare de piatră din epoca neolitică, o secure de bronz și fragmente ceramice din epoca bronzului. Pe teritoriul satului s-au găsit un fragment dintr-un vas lustruit și o cană ce ar putea aparține epocii medievale.

În locul numit „Dealul de aur”, cu ocazia săpăturilor făcute din 1961, s-a indentificat o așezare Starcevo-Criș. În locul numit „Pământul lui Róbert”, s-a găsit o așezare antică unde au fost descoperite fragmente ceramice lucrate manual sau la roată, vase de import (Mirmeki) fragmentare, din epoca dacică (sec. III-II î.e.n.) și fragmente de ceramică romană din secolul al II-lea.

Pe malul drept al văii Cernatului a fost descoperit un semibordei cu pietrar aparținând unei așezări din sec. XI – XII, iar în locul numit „Grădina Sfântă” au fost găsite urmele unei biserici romanice din secolul al XIII-lea. Pe înălțimea „Cetatea Ika” se găsesc resturile unei cetăți cu zidurile din piatră legate cu pământ, de formă ovală și turnuri, datând din sec. XIII – XIV.

Orice curiozitate a turistului ce vizitează această localitate va fi pe deplin satisfăcută vizitând Muzeul Haszmann Pál, ce funcționează ca unitate externă a Muzeului Național Secuiesc, din Sfântu Gheorghe.

Muzeul Haszmann Pál este un muzeu etnografic în aer liber, care prezintă elemente din patrimoniul de arhitectură populară din județul Covasna, inclusiv stâlpi funerari de piatră și de lemn, precum și meșteșuguri populare tradiționale și expoziții de artă populară și de istorie locală.

Muzeul prezintă numeroase colecții de mașini agricole, de sobe din fontă și multe altele, de aceea vă invit să citiți articolul despre bogăția exponatelor acestui muzeu fantastic.

Invitația noastră include, bineînțeles, și Cetatea Ika sau Turnul Ciunt, cum i se mai spune. Arheologii de la Muzeul Național Secuiesc au considerat că cetatea a fost construită în secolele XIII – XIV, din inițiativă particulară sau comunitară, aici neexistând niciun fel de domeniu regal și a fost părăsită cândva la începutul secolului al XV-lea.

Având în vedere potențialul valoros al zonei din punct de vedere urbanistic și al amplasamentului, precum și existența în apropiere a rețelelor edilitare care se pot extinde, se propune păstrarea funcționalității în zona de construcții cu activități agroindustriale și prestări servicii, fiind astfel un posibil preambul al dezvoltărilor viitoare.

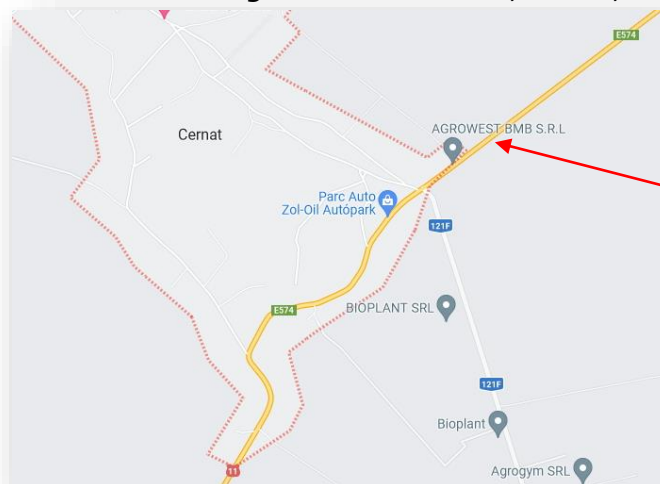
Ca o disfuncționalitate majoră a zonei PUZ, este faptul că nu există rețele de gaz metan

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla în zona estică a Comunei Cernat, ieșirea spre Tg.Secuiesc, la sud de DN 11.

Terenul analizat în suprafața totală de 14.300 mp., este compus din două parcele distincte, aliate, CF 31904 în suprafața de 5.500 mp. proprietar Kovács Ödön și CF 31905 în suprafața de 8.800 mp., proprietar Kovács Erika, soție.

Ambele parcele sunt terenuri agricole extravilan, libere, neocupate.



AMPLASAMENT PUZ

Pe latura nordica a amplasamentului , se afla DN 11 , care impune o zona de restrictie de construire de 29,5m fata de axa DN11.

Conform plan de situatie A-02 anexat, teritoriul analizat este delimitat astfel :

- la Est de teren agricol proprietate particulara
- la West de teren agricol proprietate particulara
- la Sud de drum de pamant cu rol de drum de exploatare agricola
- la Nord de DN11

Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatile edilitare cu exceptia retelelor de gaz metan , retele care se vor dezvolta si vor servi la functionarea constructiilor propuse

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a localitatii ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar-servicii
- in scopul realizarii de obiective de investitii solicitate de populatie, se are in vedere folosirea terenurilor libere si dezvoltarea cu obiective noi cu functionalitate specifica asemanatoare in suprafetelor existente ramase neocupate din zonelor functionale
- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitara a zonei prevede completarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Cernat este situata în Depresiunea Braşovului (mai exact în Depresiunea Râului Negru) , în partea de sud-est a Transilvaniei, la o altitudine de 565 m.

Este traversat de DN11 Braşov - Bacău.

Clima este temperat-continentală, cu veri calde și ierni geroase. Temperaturile în timpul verii rar depășesc 30°, în timp ce în timpul iernii temperaturile ating frecvent valori sub -15°C, frigul fiind amplificat de curenții de aer (Nemirul) care bat dinspre Carpații Orientali , străbătând întreaga Depresiune a Braşovului.

Comuna este traversata de raul Cernat.

Datele climatice înregistrate la stația meteorologică Târgu Secuiesc sunt următoarele: Temperatura medie anuală este de 6,8 °C. Cea mai ridicată temperatură medie lunară multianuală se înregistrează în luna iulie 17,2 °C, în timp ce valoarea cea mai scăzută a temperaturilor medii lunare multianuale se înregistrează în luna ianuarie -6,4 °C. În ceea ce privește cantitățile de precipitații, valoarea anuală a acestora este de 525.8 mm, cu un maxim în luna iunie, respectiv 84 mm, în timp ce cantitățile cele mai reduse cad în lunile ianuarie și februarie 21,3 mm, respectiv 20,2 mm. Umezeala relativă anuală a aerului este de 79%, în timp ce presiunea aerului ajunge la valoarea de 1017,5 hPa.

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa prezinte influente deosebite asupra modului de organizare urbanistica a zonei studiate.

Relieful terenului , clima zonei , conditiile geotehnice ale terenului ,se incadreaza in conditii normale , si vor fi luate in considerare la stabilirea criteriilor de dezvoltare

urbana.Terenul studiat in PUZ nu prezinta nici un fel de riscuri naturale.

2.4. CIRCULATIA

DN11 reprezinta principala ruta de acces în Comuna Cernat, fiind și drumul prin care se realizează cele mai multe dintre expedițiile de mărfuri din comuna.

Acest fapt se datorează în principal legăturii relativ simple cu DN1, punct de joncțiune în municipiul Brașov, și de acolo mai departe cu restul rețelei de drumuri naționale, dar mai ales cu rețeaua de autostrăzi din Ungaria, prin punctul sudic de legatura reprezentat de ruta Arad-Nădlac-Szeged.

Circulatia principala in zona PUZ se desfasoara (la nord de amplasament) pe DN 11.

Pozitionarea km. a terenului este urmatoarea , fata de km. masurat pe DN11 :
- de la pozitia indicatorului „SFARSIT LOCALITATE CERNAT „ aflat la km 49+533 , limita westica (spre Cernat) a terenului PUZ se afla la **km. 49+650**
- la **km. 49+685** se afla limita estica (spre Tg. Secuiesc) a terenului PUZ.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ = 14.300 mp.
- **zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 14.300 mp., conform CF 31904 si CF 31905, domeniul privat.**
- terenul nu este ocupat de constructii sau amenajari fiind liber de orice sarcina
- *in zona exista sistem de alimentare cu apa, canalizare menajera si retele de alimentare cu energie electrica*

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ , este un teren folosit ca teren agricol .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

2.6.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajera

In zona studiata de prezentul PUZ exista sistem centralizat de alimentare cu apa , canalizare menajera .

Apele meteorice sunt evacuate in rigola stradala si pe spatiile verzi aferente

2.6.2. Canalizarea pluviala

In zona nu exista retele centralizate de colectareape pluviale
Construciile existente deverseaza apele pluviale la santul stradal existent de langa DN11.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica din care prin intermediul unui nou post de transformare , se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii date voce si telefonie.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului nu exista retea subterana de de gaz metan.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In cadrul analizelor de evaluare a impactului asupra mediului a constructiilor incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism din PUZ, rezulta urmatoarele :

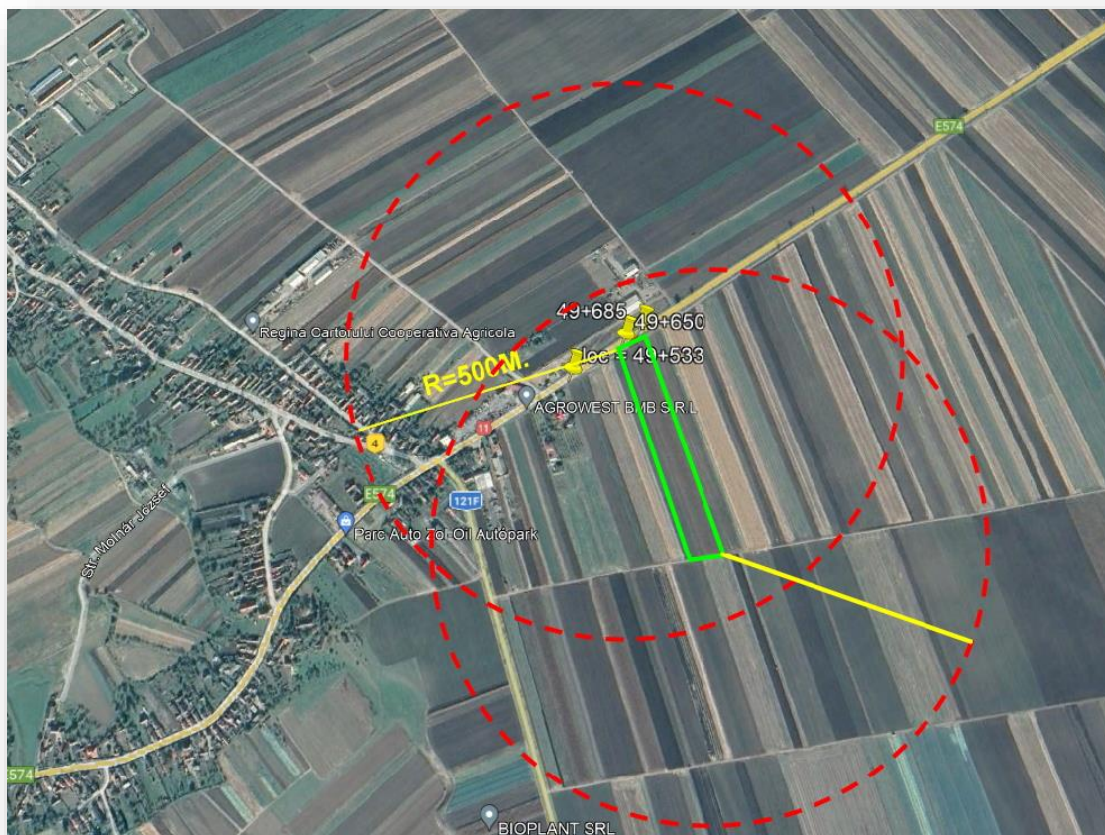
- *cadrul construit existent al amplasamentului nu prezinta surse majore de poluare a aerului sau poluare sonora.*

- prin realizarea noilor investitii propuse nu se evidentiaza riscuri naturale sau antropice fata de cadrul natural existent

- pentru realizarea noilor investitii , in faza de PUZ si DTAC , se vor lua toate masurile de proiectare prevazute de normativele sanitare si de mediu in vigoare pentru constructii de locuinte

- prin analiza propunerilor PUZ privind amplasarea cladirilor propuse, a traseelor retelelor edilitare propuse, a traseelor si sistemelor cailor de comunicatii rutiere , se constata ca nu exista riscuri de nici un fel fata de mediul construit existent

- in zona studiata PUZ pe o raza de 500m. fata de amplasament nu exista cladire valori de patrimoniu care ar necesita masuri de protectie.



- in zona studiata nu exista potential balnear si turistic care sa fie influentate de functionalitatea si constructiilor propuse prin PUZ.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI SI ANALIZE DISFUNCTIONALITATI

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei estice a comunei, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati, care au devenit elemente de tema:

- realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal” in partea estica a Comunei Cernat, cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea sudica a DN 11, la intrarea in dinspre municipiul Tg.Secuiesc dinspre Sf.Gheorghe.

- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de constructii ptr. activitati agroindustriale si prestari servicii

- amenajarea maximala unor zone verzi pe toate terenurile ramase libere

- realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici:

- P.O.T.maxim = 60%

- C.U.T.maxim = 0,7

- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

2.8.1. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

In zona sistematizata nu exista cladiri sau amenajari

2.8.2. Analiza geotehnica

SC GEODA SRL a redactat studiul geotehnic conform normativului, Indicativ NP 074-2014 și Eurocode 7, cu scopul de a clarifica condițiile geotehnice ale perimetrului, ale elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și referitoare la antecedentele amplasamentului, în vederea descrierii proprietăților esențiale ale terenului și pentru estimarea domeniului de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizate în proiectarea geotehnică și în execuția construcțiilor.

Perimetrul se situează în zona Westica a Comunei Cernat. Terenul se află pe versantul stang al parâului Cernat, la o distanță de cca. 1.200 m de albia râului.

Conform ridicării topografice, altitudinea în zonă se situează între 565 m. Terenul se prezintă cvaziorizontal.

În faza actuală s-au executat trei foraje geotehnice (FG- 1, FG- 2, FG-3) cu asistență geologică. Sub amplasamentul studiat, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -2,40 m în forajul FG- 1 și -1,50 m în forajul FG- 2. 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 freactice din zonă nu sunt agresive.

Riscul de atac chimic: apa subterană din zonă nu prezintă agresivitate asupra betoanelor. În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor lua în considerare următoarele elemente:

-Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate se pot avea în vedere fundații directe (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc).

-În funcție de amplasamentul construcțiilor, pentru fundații directe se vor lua în considerare presiuni convenționale de bază care se încadrează între 200 kPa - 400 kPa; (corespunzătoare pentru fundații având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimii de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,0$ m).

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

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

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației

orizontale a terenului (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).

Zona se încadrează valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului, $q_b = 0,6$ kPa .

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

2.8.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente reiese următoarele **disfuncționalități principale:**

- nu există în apropierea imediată a amplasamentului rețele centralizate de rețele de gaz metan.
- existența la nord de amplasament a DN11, impune o limită de restricție de construire de 29,5 m. față de axa DN11

3. ROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare care a stat la baza elaborării prezentului PUZ prevede în principal , *cerințe de stabilire a suprafețelor construibile , cu destinație de construcții pentru activități agroindustriale și prestări servicii , precum și a rezolvării utilitatilor tehnico-edilitare și a sistemelor de deservire carosabile a noilor construcții*

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost în principal următoarele :

- încadrarea în indicatorii urbanistici maximali, specifici zonelor funcționale ale UTR
- asigurarea terenurilor și aliniamentelor obligatorii pentru construcțiile propuse
- rezolvarea rețelelor tehnico - edilitare în corelație cu rețelele edilitare existente în zona și asigurarea de parcaje în incinta zonei sistematizate

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Caracterul funcțional al zonei impune studiul atent al modului de amenajare a spațiilor rămase libere de construcții , cu accent pe asigurarea suprafețelor minime conf. normativelor în vigoare și amenajarea de spații verzi și spații plantate , cu zone verzi de protecție spre toate laturile amplasamentului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Caile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe accesul din DN 11.

În UTR 1 se vor asigura numărul de parcaje necesare conform normativelor în vigoare pentru construcții :

etapa 1 : 18 locuri de parcare pentru stația spălătorie self-service

etapa 2 : 9 locuri de parcare pentru autocamioane , sau utilaje agricole

Accesul auto în incintă se va face direct din DN 11, prin realizarea unei platforme betonate suplimentare având rolul de benzi de decelerare și accelerare , în suprafața de 405 mp., în afara proprietății PUZ, pe teren domeniu public, propus a se realiza pentru acoperirea (prin tubare) santului de scurgere ape pluviale adiacent DN 11.

In fazele urmatoare de realizare a investitiei se vor face demersurile necesare impuse de lege pentru concesionarea acestei suprafete de teren.

Accesul propus va asigura si accesul auto pentru ISU., cu alei carosabile de 3,8m. latime, fara limitare de inaltime libera de acces.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Se vor executa lucrari de amenajari ale zonelor adiacente drumului existent DN 11 prin supralargirea acestuia cu o platforma betonata de 4,0m. latime , cu lungimea de 35m. cu rol de banda de decelerare si accelerare , care va acoperi santul de scurgere pluvial pentru asigurarea accesului in incinta sistematizata.

3.4.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior al incintei sistematizate la drumul existent DN11 , cu respectarea declivitatilor normate ptr. accese auto
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI- REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate va fi **constructii pentru activitati agroindustriale si prestari servicii** , constructii cu regim mic de inaltime max. P+1.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R-1.), ale carei limite au fost materializate numai dupa criteriul limitelor de proprietate.

Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- **UTR 1**, proprietar KOVÁCS ÖDON si sotia , suprafata teren = 14.300 mp. , delimitat pe laturile est si west de proprietati particulare , la nord de DN 11 , iar la sud de drum de exploatare domeniu public.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 16.500 mp.
- **suprafata teren efectiv sistematizata = 14.300 mp.**, din care :
 - Ac = 5.150 mp., Ad = 5.550 mp.
 - carosabil = 5.772 mp.
 - spatii verzi = 3.378 mp.

- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) - MAXIM = 0,7**

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) - MAXIM = 60 %**

- Numar total de persoane permanente estimate in etapa 2 = 50 persoane

3.5.1. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de destinatia constructiilor ; acestea vor avea un regim de **maxim P+2** in UTR 1.

3.5.2. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

- instituirea restrictiei privind limita construabila (edificabil) astfel :
 - la o distanta de 29,5m. fata de axa drum DN11, spre nord
 - la o distanta de 1,5 m fata de limita de proprietate est in zona

spalatoriei auto unde nu sunt amplasate decat utilaje de spalat , si 3,0 m. fata de limitele proprietatii la sud,west si est in zona de activitati agriondustriale si prestari servicii

- regimul de inaltime al constructiilor propuse : max.P+2

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari A-02, A-03 ,indica aliniamentul obligatoriu MAXIMAL la toate fronturile cladirilor.

3.5.3. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.

3.6.1. Alimentarea cu apa- propus

Avind in vedere faptul ca in zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista sistem centralizat de alientare cu apa, pentru asigurarea necesarului de apa pt. Spalatoria Auto si Cladirea de prestari servicii se propun urmatoarele:

In etapa 1 (numai ptr. functionarea statiei de spalare auto) :

- realizarea unui put sapat cu statie de hidrofor pentru asigurarea apei tehnologice folosita exclusiv pentru spalatul masinilor (nu se foloseste ptr. consum uman)
- pentru functionarea statiei de spalare nu este necesara furnizarea de apa potabila.

In etapa 2 , numai cand se vor realiza , etapizat , cladirile ptr. asigurarea activitatilor agroindustriale :

-executarea unui bransament PEHD-110mm la reseaua de distributie apa PEHD-160mm existenta la nord de DN11

-executarea unei subtraversari (prin foraj orizontal dirijat) in tub de protectie a strazii DN11 cu 2 benzi de circulatie (1 Dec. 1918)

- realizarea retelei de distributie care sa asigure necesarul de apa pentru ambele etape , pentru consum menjer, tehnologic si pentru nevoi P.S.I aferente obiectivelor din PUZ.

- pe aceasta retea de distributie inainte de intrare in incinta obiectivului se va monta un camin apometru pentru contorizarea consumului de apa, separat pentru consumurile din cele doua etape

3.6.2. Canalizare menajera - propus

Avand in vedere faptul ca in zona studiata exista sistem centralizat de canalizare menajera ,pentru evacuarea apelor tehnologice provenite de la Spalatoria auto si a apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare aferente etapei 2 (cladiri prestari servicii) , se vor realiza , etapizat , urmatoarele lucrari :

In etapa 1 (numai ptr. functionarea statiei de spalare) :

- in prima etapa, statia de spalare nu are grupuri sanitare si nu produce ape uzate menajere

- apele uzate tehnologice de la spalatoria auto inainte de a fi evacuate la statia de pompare ape uzate SP1 , vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu decantare SH1 (conf. plansa AC-01)

- se propune realizarea unui sistem de canalizare cu evacuarea apelor uzate conf. NPTA-002 la colectorul de ape uzate menajere din DN11 , la cca 50m. west de amplasament

- canalizarea tehnologica va prelua apele provenite din spalarea autoturismelor prin intermediul unui racord PVC-160mm

In etapa 2 (in completare, ptr. functionarea cladireii de prestari servicii) :

Sistemul de canalizare va avea urmatoarele componente:

- retea canalizare menajera in incinta etapei 2 din PVC-KG cu Dn -160mm – Dn 200mm echipata cu camine de vizitare etanse.

- racordarea retelei de canalizare menajera din incinta etapei 2 la statie de pompare cu refulare SP1 (realizata la etapa 1) si mai departe la canalizarea menajera din DN11 , cu conducta de refulare Pe 75 mm

3.6.3. Canalizare pluviala - propus

In zona studiata PUZ si imediata apropiere a viitoarelor obiective, nu exista retea centralizata de canalizare pluviala.

Exista, pe partea sudica a DN11 un sant functional colector de ape pluviale

In etapa 1 (numai ptr. functionarea statiei de spalare auto)

-In etapa 1 nu se justifica realizarea canalizarii pluviale

Neexistand parcuri permanente ,apele meteorice de pe carosabil vor fi evacuate prin pante naturale si rigole la ministatie de epurare si separator hidrocarburi , la santul drumului adiacent DN11, respectiv spre zonele verzi.

In etapa 2 (ptr. functionarea cladirii de prestari servicii)

Apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri si alei pietonale se vor evacua spre zonele verzi si la rigolele stradale respectiv la santul de scurgere adiacent DN 11

Apele pluviale provenite de pe zona carosabila si parcuri vor fi evacuate la santul pluvial adiacent DN11, printr-o retea formata din :

-Canale colectoare PVC-KG cu Dn 200-250mm

-Guri de scurgere

-Separator de produse petroliere

-Bazin de retentie cuplat cu atatie de pompare

-Conducta de refulare PE-125mm

3.6.4. Alimentarea cu energie termica

Instalatia de incalzire a constructiilor din etapa 2 , se va realiza cu pompa de caldura apa- apa, aer-apa sau incalzire electrica. Pompa de caldura apa-apa foloseste apa

subterana din stratul freatic drept sursa pentru producerea caldurii. Aceasta pompa de caldura necesita foraje de puturi verticale, pentru pompare si pentru restituție.

Instalatia de incalzire se va realiza cu incalzire prin pardoseala, agentul termic fiind apa. Sistemul de incalzire prin pardoseala cu apa este compusa dintr-o retea de tevi prin care circula apa calda. Apa care circula prin instalatie este incalzita de pompa de caldura, la o temperatura cuprinsa intre 31⁰ si 45⁰ C. Astfel, caldura va fi transmisa uniform prin tuburile care au fost montate in sapa de beton a pardoselii, propagandu-se, ulterior, in toata locuinta, caldura emisa pe podea nu depaseste, in general, 21⁰-24⁰ C.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin intermediul unui nou post de transformare amplasat la limita westica a zonei studiate.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .Solutia de alimentare a postului de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

3.6.6. Instalatii de apa rece si calda interioara (numai et. 2)

Grupurile sanitare se doteaza cu lavoare din portelan cu sifon de pardoseala si cu vase de closet.

Obiectele sanitare vor fi dotate cu robineti de separare nichelati tip sferic si cu baterii amestecatoare si se vor racorda prin furtune flexibile.

Apa calda va fi asigurata de la pompa de caldura amplasat in centrala termica

3.6.6. Instalatii de apa canalizare menajera interioara (numai et.2)

Conductele de canalizare interioare vor fi executate din teava de polipropilena ignifugata cu mufe si garnituri de etansare din cauciuc, montate in perete si in sapa din pardoseala.

La partea superioara a coloanelor de canalizare menajera se vor monta cate o caciula de ventilare.

Debitele de scurgere si pantele retelelor prevazute vor asigura viteza minima de autocuratie de 0,7 m/s, nedepasind viteza maxima admisa de 4 m/s

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor din Raportul analizei de evaluare a impactului asupra zonei studiate , rezulta ca prin realizarea amenajarilor si a investitiilor propuse in prezentul PUZ DACA VOR FI RESPECTATE NORMELE SANITARE OBLIGATORII, nu sunt factori care ar putea sa creeze factori de poluare , atat din punct de vedere al emisiilor sau deversarilor, al riscurilor naturale sau depozitarea controlata a deseuriilor.

Pentru colectarea controlata a deseurilor se va realiza o platforma betonata ptr. depozitarea containerelor inchise , platforma imprejmuita si racordata la alimentarea cu apa si canalizare menajera.

Dupa realizarea cladirilor propuse si a platformelor carosabile, spatiile libere se vor amenaja ca spatii verzi . Pe perimetrul proprietatii pe toate laturile, se vor executa plantatii de protectie .

In cadrul prezentului PUZ nu este cazul de a efectua lucrari de valorificare a potentialului turistic sau balnear.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public:*

- sistem carosabil in exteriorul incintei UTR1 pe teren domeniu public

- avand in vedere conditiilor tehnice dificile privind natura terenului de fundare nu se va putea asigura realizarea unui adapost de aparare civila , cladirile care se vor realiza nu vor avea subsol.

NOTA : intretinerea obiectivelor de utilitate publica cade in sarcina proprietarilor

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta , astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **14.300 mp.**
- suprafata teren apartinand domeniului privat : **14.300 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren aflat in domeniul public al statului care se concesioneaza in favoarea beneficiarului : **405 mp.**

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare (informativ)
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate,

Masuri in continuare :

- se va face , prin grija berneficiarului , informarea populatiei privin intentia de realizare a PUZ, prin afisarea la amplasament a panourilor publicitare , conf. legii, in vederea crearii posibilitatii de a fi formulate observatii din partea persoanelor interesate

- se va face , prin grija Primariei Cernat, informarea populatiei privind realizarea PUZ ,prin afisare de anunt la sediul Pimariei, si publicarea pe pag. web a Primariei , a documentatiei PUZ, in vederea crearii posibilitatii de a fi formulate observatii din partea persoanelor interesate.

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui.

- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Local Cernat.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii , realizarea proiectelor pentru fazele de proiectare PTh si DTAC si obtinerea autorizatiilor de construire.

SEF DE PROIECT

arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif

membru al Registrului Urbanistilor din Romania

Septembrie 2023

5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z. MODIFICATOR valabil

pentru UTR1

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

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 ELABORARII R.L.U.

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 actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 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 in 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 Urbanștilor 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, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Teritoriul studiat se afla in extravilanul Comunei Cernat, DN11 , CF 31409 si CF 31905.

Prin acest P.U.Z se propune sistematizarea terenului in suprafata de 14.300 mp. in vederea amplasarii de cladiri pentru activitati agroindustriale si prestari servicii.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI 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 si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata intra sub incidenta articolului din R.L.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor

tehnice de proiectare, conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa A-03 REGLEMENTARI.

Constructiile se vor realiza numai in perimetrele edificabile marcate pe plansa A-02 , A-03 –reglementari urbanistice – zonificare, putand lua loc oriunde in cadrul acestui perimetru.

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

In incinta se vor realiza urmatoarele constructii :

- constructii pentru activitat agroindustriale cu regim de inaltime max.P+1
- circulatii carosabile
- zone verzi ornamentale-amenajate si zone verzi perdele de protectie
- platforma colectare deseuri , imprejmuita cu zid h=2m, si racordata la alimentare cu apa si canalizare, cu acces facil al masinilor speciale de colectare.
- post transformare in interiorul incintei.

Se vor realiza urmatoarii indicatori urbanistici:P.O.T.maxim=60% si C.U.T.maxim =0,7.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face direct din DN 11, reglementat de plansa A-02 , A-03 REGLEMENTARI.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform R.L.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf. RLU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate spatiile construite sau amenajate destinate publicului. Se vor prevedea spatii de parcare inscriptionate special pentru aceste persoane, conform legislatiei in vigoare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. RLU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

In functie de modul de finantare, retelele de echipare edilitara pozate in interiorul proprietatii raman in proprietatea KOVÁCS ÖDÖN si sotia.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunea parcelelor destinate functiunii de prestari servicii , vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma , dimensiunile si suprafata parcelei studiate sunt cuprinse in plansa A-02 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA si ANALIZA PROPRIETATI TEREN.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei A-02, A-03 REGLEMENTARI – conf. R.L.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

Spatiile verzi vor fi amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele vor ocupa conf. HG 252 / 1996-reactualizat minim 2-5% din suprafata terenului sistematizat = **715 mp.**

In PUZ planșa A-02 sunt prevazuti **3.378 mp.** spatii verzi. , adica 23,62% din suprafata teren amenajat.

Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiri din gard viu 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.

Imprejmuirea incintei se va putea realiza astfel : catre drumul public se pot realiza garduri transparente din metal pe parapet de caramida sau beton, clasice, traditionale sau moderne.

Spre loturile invecinate se pot realiza garduri din metal sau plasa de sarma, pe parapet de zidarie sau piatra, beton, nu mai inalte de 2,00 m. fata de cota teren amenajat de langa imprejmuire.

La limita amplasamentului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

III. ZONIFICAREA FUNTIONALA

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiată (efectiv sistematizată) urmează să se desfășoare pe baza următoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi **de zona de constructii pentru activitati agroindustriale si prestari de servicii** cu regim de inaltime max.P+2.
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii auto si pietonale , spatii verzi , amenajari teren , imprejmuiri teren.
- functiuni permise fara conditii : functiuni de servicii compatibile, functiuni tehnice
- functiuni interzise : functiuni incompatibile
- se va asigura ca nivelul de zgomot sa nu depaseasca nivelul maxim admis spre exterior in limitele admise de lege ;
- prezentele prescripii **se refera exclusiv la sistematizarea suprafatei de 14.300 mp. extravilan, proprietate a KOVÁCS ÖDÖN si sotia.**

Structuri si materiale de constructii permise :

- structuri din metal, beton armat, zidarie
- acoperisuri tip terasa sau sarpanta lemn cu invelitori din tigla sau invelitori usoare din tabla de otel sau LINDAB, cu aspect modern.
- tamplarie din PVC sau metal , geam tripan
- inchideri exterioare cu zidarie, inchideri panouri termoizolate
- finisaje exterioare cu tencuieli culori alb-gri-bej sau finisaje cu materiale compozite sau tabla alucobond
- carosabil din incinta pietruit, betonat, asfaltat
- alei pietonale pietruite, dalate ,betonate sau asfaltate

2. Prescriptii compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural - urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru realizarea constructiilor si amenajarilor aferente

- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor
- orientarea fata de punctele cardinale : toate cladirile si constructiile se vor orienta astfel incat sa se asigure cele mai bune conditii de iluminat natural si insorire in tot timpul anului

3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de sisteme carosabile se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia sistemelor carosabile si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Daca este cazul , spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria Comunei Cernat, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- cladiri cu functiuni de activitati agroindustriale si prestari de servicii cu regim de inaltime maxim P+2
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, prestari servicii SPECIFICE si COMPATIBILE cu functiunea de baza

6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii functionalitatii de baza, mediului ambient, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care prezinta riscuri tehnologice
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta de activitati agroindustriale si prestari de servicii

S-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

INDICATORI URBANISTICI	PROPUS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	14.300	100%
arie construita MAXIMA – mp.	5.150	POT=36%
arie desfasurata MAXIMA – mp.	5.500	CUT=0,4
regim de inaltime – m.	max. P+2	
inaltime maxima – m.	10,0m cornisa	fata de cota amenajata
spatii verzi -mp.	3.378	23,6%
suprafete carosabil – mp.	5.772	40,4%
POT MAXIM - %	60 %	
CUT MAXIM	0,7	

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de activitati agroindustriale si prestari servicii**
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura , sistem carosabil , amenajari spatii verzi si imprejurimi teren , amenajari cu functiuni complementare

C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.
Constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (*alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor*), conform plansa

A-02 zona libera rezultata fiind destinata acceselor carosabile si parcarilor precum si unei zone verzi de protectie, care se vor amenaja corespunzator ;

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea unei retrageri fata de limita de proprietate conf. Plansa A-02

Fata de limita nordica a proprietatii , spre DN11, se instituie o zona neconstruibila cu latime de 29,5m de la limita de axa drum DN11 , de 3 m in zona de activitati agroindustriale , fata de limitele de proprietate spre sud , est si west , fiind definita astfel suprafata ramasa ca zona edificabila, conf. plansa A-02.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelei sistematizate.

Accesul carosabil va asigura accesul auto necesar vizitatorilor si accesul masinilor de interventii. La fiecare cladire se va asigura accesul masinilor ISU pe minim una latura ale cladirii.

Dimensionarea drumurilor de incinta va fi cu o latime **min. de 3,8m** .si inaltimea libera de min. 4,2m.

Sistemul rutier interior incintei se va dimensiona la strictul functional necesar, evitand suprafete excedentare de carosabil, in favoarea spatiilor verzi amenajate.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cat la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 02 - : **POT maxim = 60 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT maxim = 0,7**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Constructiile propuse fiind cladiri cu caracter de activitati agroindustriale vor avea acoperis de tip industrial cu pante cuprinse intre 1,5%-2,5% sau sarpanta lemn , cu pante cuprinse intre de 30⁰ – 60⁰ ,

Invelitoare de tip industrial din izopanouri sau din tigla culoare antracit sau rosie , sau solzi tabla patinata , aramita sau alte culori ; se pot folosi invelitori terasa in cazuri bine justificate si sustinute estetic convingator.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat inconjurator va fi de max. 10 m. (in cazul invelitorile tip terasa) sau in cazul invelitorilor tip sarpanta se poate depasi aceasta inaltime la coama cu inaltimea sarpantei.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

Rețele electrice, telefonizare. Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

Retele de distributie de gaz - metan. Retelele de distributie subterane (in cazul existentei acestora) se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamina, prin servicii comerciale speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- Subsolurile : - se pot realiza subsoluri cu costuri de investii foarte mari si numai in caz de necesitate, justificate prin tema de proiectare din partea beneficiarului.

- soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din metal, zidarie si beton armat, **interzicandu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos** (cu exceptia eventualei sarpantei) ;

- Ca policromie se recomanda sa se utilizeze culori deschise, de preferinta culoarea gri deschis cu compozitii de gri inchis si bej-maro

- **Acoperisurile** . - se recomanda folosirea invelitorii de tip sarpanta din lemn cu invelitori din tigla sau tabla tip LINDAB cu pante de 30⁰-60⁰, cu dar nu sunt excluse nici invelitorile tip terasa cu pante mici.

- **Locuri de parcare.**

- Se vor sigura , in zone diferiteiate distincte, parcaje pentru autoturisme in incinta proprietatii, conform Legea 525/2022. Se asigura accesul autoutilitarelor de interventie la cladirile propuse.

- **Imprejmuiri :**

-imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii PE TOATE LATURILE; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal , cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

D. Spatii verzi - plantatii.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi,

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor

Septembrie 2023