

BENEFICIAR: SC LIVAMER FRUCT SRL
PRIMARIA COMUNEI HOMOROD
PROIECTANT: SC ARHICOR URBAN SRL

COMUNA HOMOROD, JUDETUL BRASOV
MEMORIU GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLANUL URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE PLANTATIE POMICOLA SI CONSTRUIRE
SPATIU DEPOZITARE IN UAT HOMOROD
Comuna Homorod, jud. Brasov**

**MEMORIU GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***BENEFICIAR
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HOMOROD***

***INITIATOR
SC LIVAMER FRUCT SRL***

***PROIECTANT
S.C. ARHICOR URBAN S.R.L.***

SC ARHICOR URBAN SRL

RC: J8/810/12.04.2018
CUI: 39173660
MOB: 0737 197 932
E-MAIL: pantea.vali@gmail.com

Adresa: Mun. Sacele
str. Ciucas nr.91, camera 1,
judetul Brasov

COLECTIV DE ELABORARE

urb. Pantea Valeriu	Sef proiect
St Urb. Paidiu Petre Sebastian	elaborator
arh. Pastrav Ioana	elaborator
Arh. Paidiu Marcela	verificator

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	3
1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
2 SITUAȚIA EXISTENTA.....	4
3 PROPUNERI	8
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	9
TITLUL 1 PRESCRIPTII GENERALE	9
TITLUL 2 CARACTERISTICI SPECIFICE PE UTR	13

MEMORIU GENERAL

BENEFICIARI: C.L.C HOMOROD

SC LIVAMER FRUCT SRL

PROIECT: PUZ CONSTRUIRE SPAȚIU DE DEPOZITARE IN CADRUL PROIECTULUI „RECONVERSIE PLANTATIE POMICOLA SI CONSTRUIRE SPAȚIU DEPOZITARE IN UAT HOMOROD”

LOCALITATEA: COMUNA HOMOROD, SAT MERCHEASA
FAZA: MEMORIU GENERAL

1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: Planul Urbanistic Zonal **Comuna Homorod**, construire spatiu de depozitare in cadrul proiectului „Reconversie plantație pomicola si construire spațiu depozitare in UAT Homorod, jud. Brasov

Proiectant: SC Arhikor Urban SRL

Beneficiar: Consiliul Local al Comunei Homorod, jud. Brasov

Initiatori: **SC LIVAMER FRUCT SRL**

SCOPUL LUCRĂRII

Scopul lucrării: Prezentul studiu este intocmit pentru detalierea prin PUZ a functiei agroindustriale conform prevederilor PUG existent. Functiunea urbanistica este prevazuta prin PUG dar poate fi edificata doar prin PUZ deoarece prin PUG-ul in vigoare aceasta functiune a fost incripta in planse, dar nu a fost detaliata prin Regulamentul Local de Urbanism. Amplasamentul investitiei este in cocordanta cu functiunea incripta in PUG si ocupa doar o parte din asuprafata cu functiunea agroindustriala.

Aceasta functiune propusa este compatibila cu zonele relativ apropiate de amplasament. A fost solicitat si primit certificatul de urbanism nr. 47 din 28.02.2018, pe terenurile proprietarului mai sus mentionat, in vederea intocmirii unui PUZ. Arealul cuprinde proprietatea initiatorului mentionat pentru care se va institui regulamentul. Zona ce se va studia pentru acest PUZ va fi zona agroindustriala a satului Mercheasa asa cum este prevazuta in PUG-ul in functiune.

Asigurarea unui Regulament Local de Urbanism
Rezervarea suprafetelor necesare pentru dezvoltarea functiilor propuse si accesul carosabil din drumuri private si publice.

2 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA

Amplasament:

Terenul propus pentru realizarea **centrului de condiționare/depozitare și procesare** este situat în partea de Nord a localității Mercheașa, în intravilan, la aproximativ 2500 m față de centrul localității Mercheașa și 3800 m distanță față de centrul administrativ al comunei Homorod.

Coordonatele geografice ale centrului amplasamentului sunt următoarele:

Latitudine: 46°05'89.01"N; Longitudine: 25°31'06.69"E.

Corpul principal de clădire este orientat cu dimensiunea dominantă pe axa E-V, iar anexa se afla către N.

Orașul cel mai apropiat de comuna Homorod este Rupea, situat la aproximativ 5 km.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- pe latura nord - est: F 1370/9;
- pe latura sud - est: nr. cad 100959 (stradă);
- pe latura sud - vest: nr.cad. 101139;
- pe latura nord - vest: A 1387/2;

Accesul la imobilul vizat se realizează, pentru toate funcțiunile, foarte facil, întrucât acesta este amplasat într-o zonă accesibilă căilor rutiere, respectiv din DJ 132 și din drumul de exploatare existent, respectiv nr. cadastral 100959.

Terenul este lipsit de construcții și este împrejmuit.

Incastrare in teritoriu si localitate si consideratii asupra amplasamentului

Din punct de vedere administrativ comuna Homorod se gaseste situata in nordul extrem al judetului Brasov, la limita cu judetul Covasna. Comuna Homorod cuprinde trei sate: Homorod, Mercheasa si Jimbor. Toate trei sunt situate de-a lungul aceluiaș raur numit Homorodul Mic. Comunele cu care se invecineaza comuna Homorod sunt: la nord, in judetul Harghita, la vest comuna Cata, la est comuna Racos si comuna Hoghiz iar la sud comuna Ungra si orasul Rupea. Teritoriul administrativ al comunei Homorod este strabatut de DJ 131 C situat de-a lungul raului Homorodul Mic venind dinspre sud (orasul Rupea)

Regionarea fizico-geografica a Carpatilor Orientali situeaza comuna Homorod in „Grupa de curbura, mai exact in „Zona interna a curburii”. Aici intre muntii Persani ai curburii interne si podisul Tarnavelor, limitata la sud de muntii Barsei (Piatra Mare, Postavaru, Tampa) se gaseste marea depresiune a Brasovului.

Teritoriul administrativ al comunei Homorod este situat din punct de vedere geografic in marginea rasariteana a depresiunii intracarpatică a Transilvaniei, facand parte din districtul dealurilor inalte ale Odorheiului Secuiesc. Situat la poalele muntilor vulcanici Harghita si partial ai Gurghiului, respectiv aripii nordice a muntilor Persani. Dealurile au in medie 700m altitudine si ajung la 1000m in zona denumita “piemontul Odorheiului Secuiesc.

Aceasta depresiune este impartita in: Platforma Somesana, Campia Transilvaniei si Podisul Tarnavelor.

In extrema sud-estica a depresiunii Transilvaniei facand parte din „zona pericarpatica Transilvana, in cadrul „subcarpatiilor Transilvaneni” se gaseste o zona depresionara denumita „Depresiunea Homoroadelor”, ce se clasifica din punct de vedere geografic sub numele de

„subsectorul Homoroadelor”. Ea cuprinde o parte din Subcarpatii Transilvaniei si anume sectorul bazinului hidrografic al raului Homorod. Depresiunea Homoroadelor face parte din marea depresiune a Brasovului la limita cu bazinul tarii Barsei si de asemenea, face parte din zona de depresiuni subcarpatice care flancheaza, vestul lantului muntilor vulcanici Gurghiu-Harghita-Caliman si al muntilor Persani.

Depresiunea Homoroadelor este marginita la est de muntii Persani, (mai exact in partea de nord si sud de defileul Oltului, defileul Racos, precum si de dealurile Hoghiz. La vest depresiunea Homoroadelor este delimitata de dealurile subcarpatice: Cetatea Bradenilor, Nadascut, Ghergalau, si dealul Fetei, la vest de ele fiind situat podisul Tarnavelor reprezentat prin depresiunile intracolinare: Beia, Fiser, si Saschiz-Bunesti.

Nordul depresiunii Homoroadelor este limitat de muntii vulcanici ai Harghitei, iar sudul este dat de estul tarii Barsei (depresiunea Brasovului). Inaltimile acestei depresiuni variaza intre 630 m maxime in zona de izvorare a Homorodului Mic, pana la 454 m, la iesirea din teritoriului administrativ al comunei, in sud spre varsarea in valea Oltului. Relieful teritoriului administrativ este format din dealuri cu directie nord-nord-est spre sud-sud-vest, marginind raul Homorodul Mic, avand o creasta ce il desparte de raul Homorodul Mare, iar mai la sud dealul Pietrosul ce desparte bazinul Homoroadelor de cel al Tarnavelor.

Teritoriul administrativ al comunei Homorod este strabatut de apele Homorodului Mare, Homorodul Mic si paraul Sarat, toate trei sunt afluenti pe dreapta ai Oltului. Aceste rauri fac parte din bazinul hidrografic al Oltului ce apartine la randul lui bazinului hidrografic al Dunarii. Raul Homorodul Mare are (in cadrul teritoriului administrativ al comunei) ca afluent pe stanga raul Homorodul Mic.

Afluenti pe dreapta ai Homorodului Mare sunt (din amonte spre aval): paraul Cosa, paraul Palos si paraul Fiser. Un afluent pe stanga al paraului Fiser este un parau care poarta tot numele de Palos.

Raul Homorodul Mic are numerosi afluenti si pe dreapta si pe stanga, necadastrati.

Raul Homorodul Mare strabate teritoriul administrativ al comunei Homorod pe o lungime de 4 km, intra in comuna la cota de 500m si iese la cota de 440m, panta medie este de 14 la mie si coeficient de sinuozitate 1,19.

Raul Homorodul Mic strabate teritoriul administrativ al comunei Homorod pe o lungime de 16 km, intra in comuna la cota de 600m si iese la cota de 454m, panta medie este de 13 la mie si coeficient de sinuozitate 1,16.

Raul Palos strabate teritoriul administrativ al comunei Homorod pe o lungime de 4,5 km, intra in comuna la cota de 500m si iese la cota de 455m, panta medie este de 14 la mie si coeficient de sinuozitate 1,93.

Raul Fiser strabate teritoriul administrativ al comunei Homorod pe o lungime de 4 km, intra in comuna la cota de 500m si iese la cota de 460m, panta medie este de 20 la mie si coeficient de sinuozitate 1,1.

Raul Sarata strabate teritoriul administrativ al comunei Homorod pe o lungime de 16 km, intra in comuna la cota de 840m si iese la cota de 383m, panta medie este de 29 la mie si coeficient de sinuozitate 1,3.

Satul Homorod, resedinta comunei Homorod, este situat la confluenta raului Homorodul Mic cu raul Homorodul Mare si cu paraul Fiser.

Scurgerea medie superficiala a bazinului Homorodului Mic este de 100 mm. Scurgerea medie superficiala sezoniera este: toamna de 10%-16%, iar primavara de 40%-50%. Debitul solid

este de 0,1-0,25 t/ha/an. Durata fenomenului de inghet este de 60-80 zile/an. Regimul chimic prezinta o mineralizare medie de 200mg/l-500mg/l.

Conditii geotehnice

- **Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament** - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare:

Zonarea seismică

Pentru zona unde va fi amplasat **centrul de condiționare/depozitare și procesare**, perioada de control pentru spectrul normalizat de răspuns seismic este $T_c=0,7s$ iar valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,2g$. Presiunea convențională a terenului se va evalua conform documentației geotehnice atașate.

Date geomorfologice

În ansamblul său, terenul se prezintă ca fiind înclinat, caracterizându-se ca fiind absolut stabil, nefiind afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări, prabușiri, curgeri etc., stare de fapt care cu certitudine se va mentine și în viitor.

Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu bălesc iar pânza de apă freatică se întâlnește sub cota de -10,00 m, fundațiile obiectivului neputând lua contact cu apa subterană. Terenul fiind în pantă, apele de infiltrație sunt prezente (în perioadele cu precipitații), acestea infiltrându-se în zona fundațiilor dinspre drumul de deasupra construcției.

Stratificația terenului

Prospecțiunile executate în perimetrul cercetat au stabilit că la suprafață se găsește o pătură de sol vegetal, grosă de 0,40/ 0,50 m, sub care se află un strat de praf nisipos argilos consistent, urmat de o lentilă de praf nisipos, sub care, de la -1,00/ -1,20 m, urmează un strat de praf argilos nisipos, cu o plasticitate mijlocie, iar de la cota -4,50/ -4,60 m se pătrunde într-un orizont de pietriș cu nisip și rara bolovăniș, îndesare medie.

Condiții de fundare

Construcția se poate amplasa conform propunerii din planul de situație anexat, fundarea realizându-se în stratul de praf argilos nisipos, consistent și cu o plasticitate mijlocie, încastrare minimă 30 cm în acesta, începând cu adâncimea $D_f=1,50$ m, raportată la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv}=260$ kPa.

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpilor $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare, se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

Stabilirea categoriei geotehnice

Având în vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus, punctajele fiind următoarele:

Factori avuti în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0,20$ g	2
TOTAL		9 puncte

Conditii climatice

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive. In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $- 3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de $- 10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole. In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Sacele ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Brasov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale ($3,23,5$ m/sec), urmata de directia est ($3,2-3,3$ m/sec). Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul viitoarelor constructii nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa potabila

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Reteaua de canalizare a comunei se va executa conform PUG Homorod si se va deversa in

canalizarea orasului Rupea. Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura a imobilelor din comuna Homorod este realizata in general in sistem local prin instalatii individuale legate la reseaua de gaze naturale. In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic.

Alimentarea cu energie electrica

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian. Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune. Iluminatul public este prezent in localitate, dar nu si in zona. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retelei de joasa tensiune.

- **Alimentarea cu apă a centrului de condiționare/depozitare și procesare**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din surse subterane, prin forarea unui puț în incinta obiectivului, puț care va fi supus avizării SGA Brașov.

Forajul va avea, până la roca de bază (aprox. 40 ml), un diametru 112-244 mm. După această lungime, dimensionarea forajului se va face după carotaj.

În vederea evitării contaminării apei, puțul se va cimentă în partea superioară, pe strat de argilă. Pentru izolare, casa puțului, cu dimensiunea 1,5 x 1,00 x 2,20 m, va fi construită din tuburi prefabricate și va fi împrejmuită cu gard de plasă de sârmă. Zona de protecție severă a forajului va fi de 5mx5m.

Pentru extragerea apei din puț, se vor instala o pompa submersibilă tip Hebe, conducte, fittinguri, cabluri electrice, etc., rezervorul suprateran și automatizarea instalației. Rezervorul va fi pozat suprateran și va avea un volum de circa 100mc de apă utilizată pentru nevoi igienico-sanitare, alimentare cu apă și apă pentru stingerea incendiilor.

Materialele folosite sunt de proveniență U.E.

Rețeaua exterioară de apă potabilă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD- PE32, PN 6 bari, montată îngropat pe pat de nisip, la adâncimea de 0,9 m.

Cerința de apă (potabilă în scopuri menajere) este de 6 mc/zi. Presiunea necesară în instalația de apă rece menajeră va fi de cel puțin 2 atm.

Numarul de persoane care se estimeaza ca vor lucra cate 8h/zi este de circa 3 persoane timp de 10 luni si 10 persoane timp de 2 luni. Necesarul de apa este urmatorul: Qal zi max = 6 mc/zi, Q uzat max = 4,8mc/zi.

Suprafata halelor, ale platformelor betonate, ale drumurilor si parcarilor este de circa 2700mp. Pe suprafata ramasa de spatiu verde de circa 1300mp se va produce infiltrarea apelor pluviale Qpl max = 0,2mc/zi.

Considerații hidrochimice.

Din punct de vedere hidrochimic apele subterane cantonate în acviferele aluvionare se încadrează în general la toți indicatorii în prevederile legii 311/2004 privind calitatea apei potabile.

Posibilități de alimentare cu apă a investiției «Reconversie plantație pomicolă și construire spațiu depozitare în UAT Homorod», județul Brașov sunt:

Alimentarea cu apă se poate face din apele din subteran.

Conform PPDE amplasamentul obiectivului nu este în zona inundabila.

Prin urmare, se recomandă alimentarea cu apă din subteran – un foraj de până la 40 m adâncime.

Concluzii și recomandări

Considerând cele prezentate anterior, pentru asigurarea necesarului de apă potabilă al investiției «**Reconversie plantație pomicolă și construire spațiu depozitare în UAT Homorod**», județul Brașov se propune executarea unui foraj cu adâncimea (propusă) de până la 40 m, (evident, până la interceptarea orizontului de sare).

La executarea forajului se va ține cont de recomandările cuprinse în referatul de expertizare hidrogeologic preliminar privind alimentarea cu apă a investiției mai sus menționate realizat de INHGA, respectiv:

- captarea stratului acvifer freatic cantonat în depozitele poros-permeabile cuaternare, se va realiza prin executia unui foraj cu adancimea de 20,0 m.
- forajul va avea caracter de explorare-exploatare si va fi executat pana la adancimea de 20,0 m;

- **Evacuarea apelor uzate**

Gestionarea apelor uzate rezultate în activitățile de exploatare ale centrului integrat

Calculul de dimensionare a rețelelor de evacuare a apei uzate menajere s-a făcut în conformitate cu STAS 1795/87.

Apele uzate menajere se vor colecta și evacua gravitațional la racordul proiectat la rețelele de canalizare, care urmează a fi executate în vecinătatea amplasamentului, conform adresei eliberate de Primaria Comunei Homorod.

Până la executarea canalizării în satul Mercheasa se solicită aprobarea construirii unui bazin vidanjabil de circa 30mc. Bazinul vidanjabil va fi golit o dată pe luna timp de 10 luni pe an (în perioada în care există 3 persoane la lucru) și de 2-3 ori pe luna în cele două luni pe an în care vor fi 10 persoane la lucru pe zi.

Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al comunei este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului și fondului forestier. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calitatii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto, în special de-a lungul marilor artere. La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare și sursele individuale de încălzire. În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursă.

Nivelul fonic

Se estimează că în perioada celor două luni de recoltare a fructelor se vor utiliza până la 5 utilaje de transport ale acestora pe zi dar efectul fonic al acestora ajunge să constituie o bandă de 50m dreapta-stanga față de drumul de exploatare. Din amplasarea pe plan se observă că distanța de la hală până la

sat este de circa 2km deci nu are cum sa jeneze activitatile rezidentiale din sat.

Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate, dar zona cuprinde putine surse de poluare posibile pe rauri, putandu-se considera ca apa este de calitate foarte buna. **Conform planurilor din proiectul national PPPDE amplasamentul nu este in zona inundabila.**

Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de depozitari, comert servicii si dotari aferente acestuia, va avea un impact pozitiv asupra factorului natural si uman, atata timp cat se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

Gestionarea deșeurilor rezultate în activitățile de exploatare ale centrului integrat

Deșeurile menajere se vor colecta în Europubele, urmând să fie preluate săptămânal de către operatorul județean de salubritate. Cantitatea de deseuri menajere estimata este de 0,5 kg/zi/om. Deseurile rezultate din degradarea recipientilor de colectare sau din degradarea recipientilor de stocare a fructelor vor fi reconditionate sau vandute catre unitatile specializate pentru care firma are contract.

Concluzie: se estimeaza ca existenta spatiului de depozitare al centrului de prelucrare a fructelor este o investitie care din punctul de vedere al mediului nu incalca indicatorii privind apa, aerul, nivelul fonic si gestiunea deșeurilor, avand in schimb un rol socio-economic benefic pentru localitate prin asigurarea a 10 locuri de munca dintre care 3 permanente plus plata impozitelor catre administratia locala.

Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local
- populatie cu un grad de pregatire relativ slaba.
- Numarul redus al mai multor tipuri de dotari necesare in extinderile comunei

In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :

- lipsa circulatiilor si parcarilor
- lipsa activitatilor economice de tip depozitare si prelucrare primara a produselor agricole de tot felul.

Necesitati si optiuni

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume:

- amenajarea drumurilor si a unor locuri de parcare
- crearea unor dotari necesare comunei in zonele existente si de extindere a intravilanului

DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI

Pozitie in teritoriu administrativ:

Planul Urbanistic Zonal este situat in sud - estul satului Mercheasa pe terenul unei foste ferme. Terenurile vecine fermei sunt neocupate de constructii pe partea nordica vestica, vestica si sudica, Pe partea nord estica sunt amplasate halale fermei.

Analiza vecinatatilor si istoricul terenului:

Terenul se afla in intravilanul comunei de la data 01.01.1990, iar vecinatatile constituite partial de terenuri agricole. Terenul pe care se propune dezvoltarea halelor este situat in zona sud vestica a fermei. Proprietarul terenului detine terenul din incinta fermei si doreste construirea halei pentru desfasurarea afacerii. Majoritatea halelor existente in ferma sunt functionale si gazduiesc procese de productie si de depozitare.

Ridicare topo, planuri cadastrale:

Anexa 1 ridicarea topo

Anexa 2 Extras din parcelarul comuna Homorod, judetul Brasov

Situatia juridica a terenurilor:

Terenul studiat se afla in teritoriu administrativ in intravilanul comunei conform plansei de reglementari PUG aprobat in anul 2000 si fisele cadastrale ale proprietatilor avizate de OCPI situeaza proprietatile in intravilanul comunei Homorod, sat Mercheasa.

Categoria de folosinta a terenurilor:

Suprafata de teren pe care se propune amplasarea PUZ are in prezent statutul de teren cu functiunea cadastrala de curti constructii in intravilanul comunei. Functiunea urbanistica a terenului este de agrozootehnice.

Date referitoare la dotari:

Comuna dispune in prezent de urmatoarele retele edilitare:

- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu apa
- Alimentare cu gaze

Reteaua de canalizare se va executa conform PUG Homorod si se va deversa in reseaua orasului Rupea.

Ferma va dispune de urmatoarele utilitati:

- Alimentare cu energie electrica – se va executa un post TRAFU nou in incinta terenului.
- Alimentare cu apa – din put forat
- Retea de canalizare – se va utiliza un bazin vidanjabil pana la exxecutarea retelei de canalizare a localitatii.

- **Alimentarea cu energie electrica a centrului de conditionare/depozitare si procesare:**

Prezenta documentație tratează soluția de alimentare cu energie electrică a obiectivului pentru o putere $P_i=150$ kW, respectiv $P_a=176$ kW.

Alimentarea obiectivului se va realiza la nivelul de tensiune de 20 kV din LEA 20kV Turzun - derivația 20kV PTa2 Mercheașa, sursă de alimentare situată la o distanță aproximativă de 100 m față de limita amplasamentului.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sunt necesare realizarea următoarelor lucrări:

- Se va executa un record subteran 20kV din derivația 20kV PTa2 Mercheașa, prin montarea unui stâlp nou tip SC 15015, echipat cu separator vertical, suport terminal 20kV de exterior, descărcători 24 kV și cablu 20kV;
- Racordul va avea o lungime de 235 ml și se va realiza cu cabluri tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 mmp;
- Postul de transformare se va monta pe terenul destinat construcției obiectivului, la limita de proprietate cu acces din exterior, și va fi de tip prefabricate în anvelopă de beton dimensionată corespunzător pentru montajul următoarelor componente:
 - celula de linie 20 kV echipată cu întrerupător și grup de măsură indirect;
 - celula trafo 20 kV echipată cu siguranțe fuzibile cu percutor;
 - trafo 20/0,4 kV 250 kVA;
 - tablou de distribuție joasă tensiune cu întrerupător general debrosabil pe șină și 4 circuite joasă tensiune cu separatori verticali acționare pol cu pol 400A și siguranțe fuzibile 250 A;
 - tablou servicii interne curent alternativ și curent continuu;
 - redresor 24 V și acumulatori 12 V 100 Ah;
- tablou general montat în interiorul clădirii va fi alimentat din tabloul postului de transformare, prin două cabluri CYABY 3 x 150 + 70 mmp, pe o lungime de 35 ml, montate îngropat la adâncime corespunzătoare și protejat la subtraversări de drumuri și la intrarea în clădire;
- decontarea energiei electrice se va efectua printr-un grup de măsură indirect, echipat cu transformatoare de curent 20 kV 10/5/5A - 3 buc. și transformatoare de tensiune 20/0,1 kV - 3 buc. și contor electronic cu posibilitate de telecitire prin sistem compatibil cu softurile Electrica SA. Grupul de măsură va fi amplasat în interiorul postului de transformare, iar contorul în nișa montată în peretele postului de transformare, cu acces din exterior pentru citirea contorului.
- Tensiunea solicitată $U_n = 0,4\text{kV}$.

Asezare și vecinatati:

Imobilul pentru care s-a cerut PUZ este în suprafața de 4000mp, amplasat în intravilanul comunei Homorod, înregistrat cu CF nr. 101138 Homorod nr. Cad. 101138 d. Proprietar este SC LIVAMER FRUCT SRL. Suprafața întregii proprietăți este de 4000 mp și au următoarele vecinatati:

la nord -est: teren cu nr. Cadastral 101291, CF F1370/9

la sud - est: De 1404 (nr. Cadastral 100959)

la vest: CCN nr. Cadastral 101139 și nr.cad. A1387/2

la sud: nr. Cadastral 101139

3 SITUATIA PROPUȘA

Suprafața propusă pentru a fi reglementată funcțiunea urbanistică

Suprafața terenului situat în teritoriului intravilan al comunei Homorod (ferma Mercheasa) pentru care se cere reglementarea funcțiunii este de 4000mp. Pentru această suprafața se propune reglementare.

Soluția urbanistică propusă:

Având în vedere cerința inițiatorului și numărul redus de activități de acest tip în comuna Homorod se propune ca în cadrul lotului proprietate să fie înființată o hală de depozitare fructe și prelucrare a

acestora. Accesul la hala noua se face din drumul de incinta aflat in proprietatea indiviza a proprietarilor fermei Mercheasa. In incinta reglementata se afla posturile de incarcare-descarcare si parcarile TIR.

Elemente de reglementare

1. Centrul de conditionare

Pentru realizarea **lanțului alimentar integrat**, societatea beneficiară propune construirea și echiparea unui centru de **condiționare/depozitare și procesare**. Investiția se va realiza pe o suprafață de **4.000 mp**, preluată de către beneficiar printr-un contract de suprafață, situată în intravilanul localității Mercheasa și înscrisă în Cartea Funciară.

Obiectul lucrărilor îl constituie construirea unității de condiționare/depozitare și procesare (o hală cu o structură metalică), asigurarea utilităților, amenajarea căilor de acces, a parcărilor, aleilor pietonale și a spațiilor verzi.

CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ - caracteristici generale

- Regimul de înălțime: P
- Suprafața construită (parter) = 918,06 mp
- Suprafața utilă = 864,37 mp
- H max. Cornișă propus: +5,03 m
- Categoria de importanță: Normală (C)
- Clasa de importanță: III

- **P.O.T. existent = 0%**
- **P.O.T. propus = 22,95%**
- **C.U.T. existent = 0**
- **C.U.T. propus = 0,229**

- **CTA = -0,15 față de cota 0,00 a construcției propusa**

ELEMENTE DE TRASARE

Hala va avea următoarele retrageri:

- Pe latura de nord-est: 2,30 m
- Pe latura de sud-est: 22,00 m
- Pe latura de sud-vest: 13,79 m
- Pe latura de nord-vest: 23,37 m - var. 34,12 m

Construcția va respecta aliniamentul și alinierea reglementate în zonă, încadrându-se în coeficienții urbanistici reglementați prin PUZ. Referitor la soluția de arhitectură propusă, construcția va avea o imagine contemporană și va putea asigura angajaților confortul necesar, conform normelor în vigoare și a cerințelor societății actuale.

Accesul în incintă, atât cel pietonal, cât și cel auto, se va realiza foarte facil, întrucât imobilul va fi

amplasat într-o zonă accesibilă căilor rutiere, respectiv din DJ 132 și din drumul de exploatare existent, cu nr. cadastral 100959.

Concluzii sociale, financiare si de reglementare aparute in timpul/in urma realizarii investitiei

Pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ rezulta urmatoarele:

- aspecte privind ISU si Apararea Civila
 - Pentru a raspunde cerintelor legale ISU proiectul de investitie va cuprinde cerintele de proiectare cuprinse in Legea Constructiilor si se va solicita Autorizatie ISU. In vederea asigurarii necesarului de apa pentru situatiile de aparare impotriva focului prin PUZ au fost amplasate : Forajul si pozitia retelelor de alimentare cu apa si retelele electrice
 - Pentru cerinta de proiectare pentru avizul „Aparare Civila” se vor respecta normele privind apararea impotriva incendiilor cuprinse in legea constructiilor , schemele de evacuare a personalului in caz de incendiu, instrumentele de interventie, hidrantii, rezervorul pentru incendiu, rezerva de apa pentru incendiu etc. La PUZ au fost prevazute doar amplasamentul forajului, retelele de alimentare cu apa, considerandu-se ca rezervorul de apa va fi amplasat in hala si retele de evacuare a apei menajer si pluviale precum si un bazin de retentie a apei pluviale. De asemenea s-a tinut cont de zonele de protectie pentru aceste echipamente hidroedilitare.
- aspecte sociale si economice:
 - Proiectantii vor fi din Romania 3-6 persoane
 - constructorii vor fi Romani 10-15 persoane
 - materialele utilizate vor fi din Romania
 - lucratorii din depozit vor fi Romani 3-10 persoane

rezulta ca vor fi folositi proiectanti si constructori din Romania circa 20 persoane pe perioada proiectarii si avizarii investitiei. Pe perioada de desfasurare a activitatii la sediul investitiei vor fi utilizati intre 3 si 10 persoane, dintre acestea permanent 3 persoane si sezonier trei luni pe an 7-8 persoane. Tot personalul utilizat este angajat cu contract, rezultand taxe si inpozite pentru personal si pentru activitatea economica desfasurata. La nivel de UAT vor fi utilizati constructorii si personalul permanent si sezonier al depozitului.

- Aspecte financiare
 - toate categoriile de costuri pentru proiectare, constructii de orice fel si intretinere a investitiei precum si a utilitatilor vor fi suportate de investitor.
 - Toate avizele si autorizatiile ce nu se taxeaza vor fi suportate de avizatori.

Bilant teritorial

Nr. curent	Funcțiuni existente	Sup. Existenta mp	%	Sup. propusa mp	%
1	Agroindustrial din care	4000	100	3962	99
	Constructii	-	-	918	23
	Alei carosabile si parcaje in incinta lotului	-	-	603	15
	Platforme carosabile in incinta lotului	-	-	822	21
	Zona verde in cadrul lotului	-	-	1619	40
2	Circulatii carosabile publice	-	-	38	1
3	Total	4000	100	4000	100

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL 1 - PRESCRIPȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe terenul în suprafața de 4000mp situat la adresa comuna Homorod, sat Mercheasa Ferma, jud. Brasov, și se afla în intravilanul comunei. Suprafața construibilă este definită prin cote orizontale de tip „x” „y” și „z” în - STEREO 70.

1.2. Pentru terenul situat între actualul intravilan, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUZ. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu a comunei Homorod, în conformitate cu Reglementările Planului Urbanistic General.

1.3. Puz-urile noi vor respecta circulațiile aprobate prin PUG, tipul funcțiunii urbanistice (principală și compatibilă), racordul la rețeaua de canalizare comunala și înălțimea maximă admisă, indicatorii fiind cei stabiliți prin PUG.

2. CORELĂRI CU ALTE REGLEMENTARI

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General aprobat conform Legii 350/2001 și a completărilor și modificărilor ulterioare, anterior intrării sale în valabilitate.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual, care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. PRINCIPII DE DEZVOLTARE ȘI CONDIȚII DE APLICARE

- Primul element important pentru dezvoltarea comunei Homorod îl constituie extinderea activităților de tip agro-industrie, generate de nevoia de locuri de muncă pentru cei care locuiesc în comuna.
- Numărul de locuri de muncă mai mic decât necesarul pentru activii orașului.
- Zona este amplasată în intravilanul existent stabilit prin PUG Ulmi 2001, în intravilan în zone

pentru care Primaria va aproba o strategie de dezvoltare a circulatiilor si a functiunilor urbanistice de tip industrie si sericii (zona speciala).

- Functiunile propuse tin seama de cele existente si propun zone cu functiuni compatibile cu acestea respectiv industriei cu dotari aferente.
- Prin vecinatati zona este atrăgătoare, dar functiunile existente si circulatiile zonei nu raspund corect necesitatilor proprietarilor. In consecinta studiul stabileste modul de alaturare a functiunilor existente si a celor propuse.
- Aceasta zona este destinata in principal pentru zone agro-industriale si servicii aferente acesteia.
- Construcțiile se vor realiza cu forță de muncă și materiale produse în România marind numarul de locuri de munca pentru activii din vecinatati.
- PUZ-ul nu propune echiparea cu retele edilitare altele decat iluminat stradal si telefonie-internet. In afara de acestea se va amplasa un post trafo in incinta.
- Toate drumurile principale sunt propuse prin PUZ ca si in strategia primariei astfel: De-urile se proiecteaza la 7,0m carosabil si 1,5 trotuar conform strategiei de dezvoltare a comunei, parcaje si plantatii de aliniament cu roluri peisagistice si iluminare stradala.
- Spatiile verzi din interiorul lorurilor va fi de minim 20%.
- Toate parcarile necesare exploatarii curente vor fi executate in incinta proprie iar cele necesare vizitatorilor la drumurile publice in afara proprietatii fermei.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este executat in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

3.2. Prezentul regulament este un regulament local avand un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea

3.3. Indicatorii trecuti in RLU sunt maximi. Daca printr-un proiect, pe lotul X, nu a fost utilizata valoarea maxima a unui indicator acesta poate fi utilizat intr-un proiect ulterior fara a fi necesara o alta documentatie de urbanism, pastrandu-se functiunea urbanistica initiala.

4. SITUATII SPECIALE SI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Zonele ce necesita elaborarea documentatiilor PUZ:

ZONE FUNCTIONALE ECONOMICE

Se va intocmi obligatoriu documentatie PUZ pentru terenuri ce indeplinesc simultan urmatoarele conditii:

- suprafata lotului este mai mica de 1000,0mp
- deschiderea la strada mai mica de 30,0m

4.2. Derogări de la prevederile PUG sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru comuna, sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.
- Alte cazuri prevazute in acte normative (Legea 350/2001 cu modificarile ulterioare etc)

4.3. pana la executarea in zona a canalizarii si alimentarii cu apa investitia va functiona cu resursele individuale, respectiv put forat si bazin vidanjabil.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

A. Condiții generale:

1. Acces carosabil la drum public sau privat
2. Asigurarea accesului la energia electrică, la apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere
3. limitele laterale vor fi 2,00m față de vecinătăți
4. Limita posterioară va fi la minim 3,00m
5. alinierea construcțiilor la stradă va fi la 3,0m

5.2. Pentru a fi construibilă o parcelă în intravilanul nou, va fi **S minim lot = 1000mp**.

5.3. Parcelele cu forme neregulate cu acces dintr-un drum public de minim 4,0m pentru comerț sau servicii și industrie.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definiția unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de patru parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.
- (4) acces dintr-o circulație publică.

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediată apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului Capitalei).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise;

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - utilizări interzise;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient m

A - ZONA INDUSTRIALA - Zona este alcătuita din următoarele subzone:

A- zona de comerț, servicii, depozitare și industrie și producție agroindustrială

7. DIVERSE

7.1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scară 1:500 și 1:1.000

7.2. Indicatorii urbanistici H=P+N, POT și CUT înscrși în UTR-uri au valori maxime. În autorizarea curentă acestea limitează doar valoarea maximă a acestora, de exemplu într-un UTR ce stabilește înălțimea P+6, POT 50% și CUT 3,5 se poate autoriza și o clădire cu înălțimea H=P, POT 25% și CUT 0,25, iar din restul indicatorilor neconsumați, ulterior se poate supraetaja construcția inițială și/sau construi o clădire alături, toate acestea fără a necesita PUZ, întrucât nu depășește indicatorii maximi aprobați ai zonei.

7.3. În toată comuna apele pluviale se vor evacua în santuri stradale și canalele de desecare echipate și întreținute corespunzător tehnic.

7.4. Toți proprietarii din comuna vor întreține terenurile proprii, le vor curăța de deseuri (proprii sau aruncate de alți oameni). Toate terenurile din intravilan vor fi împrejmuite. Pentru cei ce nu respectă prezentul articol se vor aplica prevederile OG 21/2002 și a legii 211/2011 republicată în anul 2014, conforma cu directiva CE 1774/2002.

8. CIRCULAȚII

8.1. profilele strazilor cu reglementările următoare:

- Profil 1 drum de exploatare 6,00m carosabil

9. PARCAJE

9.1. Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice dar fără a bloca dezvoltarea de strazi noi necesare funcțiilor urbanistice vecine. Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

9.2. Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

CERINTE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI HOMOROD

- Construcții administrative, birouri, financiar-bancare, comerciale

- câte un loc de parcare la 100 mp suprafață construită desfasurată, din care minim 10% la sol;

10. ZONE DE PROTECTIE

10.1 Se constituie in zone de protectie, protectie severa si protectie de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Retele edilitare majore pentru teritoriul national si regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apa, alimentari cu apa pentru capitala, electrice de medie si inalta tensiune, gaze de medie si inalta presiune, fibra optica, canale de desecare.
- Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentari cu apa, surse de alimentare cu apa si canalizare, electrice de joasa tensiune, gaze de joasa presiune, canale de desecare;

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de pastrare a integritatii retelei, care este neconstruibila si are caracter de restrictie severa. Adoua zona este de cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie. Retelele care au doua tipuri de zone de restrictie (severa si de protectie) sunt:

- circulatiile feroviare, transgaz, produse petroliere, lacurile de acumulare si zone de depunere a materialului dragat pentru caile navigabile.

10.2. Canalele de desecare vor fi bordate de zone de protectie de 2,00m sau 3,00m in functie de latimea canalului, respectiv 2,0m dreapta- stanga, pentru canale cu latimea la sol de 4,0m-6,0m si 3,0m dreapta- stanga, pentru canale cu latimea la sol de 6,0m-15,0m.

TITLUL 2 - PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii; deschiderea la strada minim 40,0m pentru transport cu tirul

A- subzona productie si depozitare si subzona agroindustriala

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu cladiri maxim P+1 niveluri si inaltimea maxima de 10,0m (cu exceptia accentelor utilajelor max 35,0m), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție si distribuție la care se adaugă diferite servicii pentru personal.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
servicii pentru zona industrială, transporturi;
parcaje la sol;
stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
depozitari de materiale refofosibile si prelucrarea acestora;
platforme de precolectare si prelucrare a deșeurilor urbane;
spații libere pietonale;
spații plantate – scuaruri;

activitati de cultivare a plantelor in regim intensiv/fortat in sere, solarii si hale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor pana la incadrarea in normele de mediu în termen de 5 ani;
-extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general
- amplasarea locuintelor individuale si colective, cu exceptia celor de serviciu
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1000** mp și un front minim la stradă de **40,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3m**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile laterale vor fi **2m**
- clădirile se vor amplasa în regim izolat, iar retragerea față de limita posterioara vor fi de **3,0m** dar se vor respecta normele tehnice de aparare contra incendiilor
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct, sau într-o circulație privată cu drept de trecere legal obținută;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescriptiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 9- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

$$H=P+1,$$

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri, cu exceptia utilajelor care pot ajunge la **35,0m**. In cazul in care este necesara o alta inaltime a utilajelor se va intocmi o documentatie in acest sens;

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura epurarea apelor uzate industriale, in cazul asigurarii de catre primarie a racordului la rețeaua de canalizare oraseneasca, se va asigura epurare apelor uzate treapta chimica;
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare pluviala, sau pana la marirea capacitatii rețelelor publice pluviale, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 12.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A spațiu verde 20% in incinta proprie sau in spatiul cumparat in acest sens si detinut in indiviziune in ferma

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 13.- ÎMPREJMUIRI

se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.20** m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda a fi construite imprejmuiri opace de maxim **2,50m**.

in cazul incintelor pentru depozitari de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A POT = 70%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A CUTs = 0,9, CUTv = 5,4

SC ARHICOR URBAN SRL: urb. Valeriu Pantea