



LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM



535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209
CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro

Proprietar: S.C. SALASTAR S.R.L reprezentat prin Sala Attila

cu domiciliul în com. Mugeni, sat Lutița, cod postal 537212, nr. 301,
jud. Harghita

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE FABRICĂ DE FOLII DIN POLIETILENĂ ȘI POLIPROPILENĂ;
GARD IMPREJMUITOR**

Extravilan com. Mugeni,

Proiect nr. 482, Faza P.U.Z.



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiect nr.: LS 482

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE FABRICĂ DE FOLII DIN POLIETILENĂ ȘI
POLIPROPILENĂ; GARD IMPREJMUITOR**
în extravilan com Mugeni, f.n., jud. Harghita

Faza: P.U.Z.

Proprietar: **S.C. SALASTAR S.R.L reprezentat prin Sala Attila**
cu domiciliul în com. Mugeni, sat Lutița,
cod postal 537212, nr. 301, jud. Harghita

Proiectant general: **s.c. LARIX STUDIO s.r.l.** cu sediul în com. Ciumani,
piața Libertății, nr. 8/A, cod 535500, jud. Harghita

șef proiect:
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS

proiectat / desenat::
-arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

manager proiect:
-arh. MADARAS PÉTER



BORDEROU

A) CONȚINUTUL MEMORIULUI GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date generale
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

- 1. Dispoziții și recomandări generale
- 2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- 3. Zonificare funcțională
- 4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

A). MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice pentru construirea unei fabrici de folii din polietilenă și polipropilenă, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată cuprinde terenuri în extravilan, este poziționată în imediata vecinătate a intravilanului, la limita vestică a localității, adiacent drumului județean DJ 137.

Situl este format din șase loturi, proprietatea sc Salastar srl, din care unul este în curs de transcriere. Terenurile au acces direct din drumul județean, se află într-o zonă neconstruită, la o distanță relativ mică (200 m) de limita construită a comunei, o zonă industrială – unitatea de producție existentă a firmei Salastar .

Conform C.U. nr. 17 din 12. 05. 2016, eliberat de Comuna Mugeni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al comunei, în extravilan – în vecinătatea UTR 6., subzona 3 – unități industriale și de depozitare.

Conform prevederilor Legii 350/2001 și Legii 50/1991 autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia; ulterior aprobării Planului General de Urbanism (P.U.G.) pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), aprobate potrivit legii.

Pe terenurile vizate de PUZ se propune realizarea unei unități de producție, amplasarea unei construcții tip hală – fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă – și clădiri anexe. Terenul este compus din 6 parcele aflate în proprietatea beneficiarului, o parcelă este pe calea de reglementare legală a dreptului de proprietate – pentru aceasta existând un antecontract de vânzare cumpărare.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, folosința actuală este de teren arabil. Parcelele sunt poziționate pe un teren cu relief submontan, drept, stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă (teren agricol - arabil), fără arbori.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 02 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Harghita, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea architectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului architectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru unitatea de producție - fabrica de folii din polietilenă și polipropilenă, respectiv funcțiunea de depozitare.
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității. Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru "unități industriale și de depozitare" **Id** (fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

1.1.Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 17 din 12. 05. 2016, eliberat de Com. Mugeni;
- extras CF nr. 51012, nr. cad. 51012; CF nr. 51009, nr. cad. 51009; CF nr. 51010, nr. cad. 51010; CF nr. 50950, nr. cad. 234; CF nr. 50951, nr. cad. 235;
- antecontract de vânzare – cumpărare pentru parcela cu nr. parcelar 110/2548/3032
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. topograf Farkas János;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. com. Mugeni;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al com. Mugeni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul vizat este în extravilan și se învecinează cu terenuri agricole (arabile) în extravilan și intravilan (UTR 6., subzona 3 – unități industriale și de depozitare). Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

Lotul este amplasat în afara localității, la o distanță de cca. 200 m de limita construită, într-un câmp cu terenuri arabile, după o zonă cu caracter industrial a localității. Situl este accesibil direct din drumul județean. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 1 ha teren extravilan amplasat în zona perimetrală a com. Mugeni, învecinându-se cu terenuri agricole - arabile, neconstruite, aflate în proprietatea beneficiarului, acoperite cu extrase C.F, cu excepția unei parcele, a cărei statut de proprietate este în curs de rezolvare.

Analiza situației existente:

Regimul economic:

- folosința actuală: teren arabil;
- destinația conform P.U.G. aprobat: teren în extravilan;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- propus: P.O.T., C.U.T. – se vor stabili prin P.U.Z.;
- regimul de aliniere a terenului față de drumuri – minim 8 m față de axa drumului, detaliat se va stabili prin P.U.Z.;
- retragerile față de proprietățile vecine – se vor stabili prin P.U.Z. conform Codului Civil, Inspectoratul pentru situații de urgență;
- conform P.U.G. și R.L.U. aprobat pentru com. Mugeni, asupra terenului situat în extravilan nu este instituit regim urbanistic special;
- înălțimea maximă a construcțiilor – P+M, detaliat se va stabili prin P.U.Z.;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare – se vor stabili prin P.U.Z.;
- echiparea cu utilități : există posibilitate de racordare la rețeaua electrică și de apă; sistemul de canalizare menajeră se va realiza prin grija beneficiarului.

Regimul juridic:

- amplasament: extravilanul com. Mugeni, f.n. ;
- extras CF nr. 51012, nr. cad. 51012; CF nr. 51009, nr. cad. 51009; CF nr. 51010, nr. cad. 51010; CF nr. 50950, nr. cad. 234; CF nr. 50951, nr. cad. 235; antecontract de vânzare – cumpărare pentru parcela cu nr. parcelar 110/2548/3032
- natura proprietății: propr. privată s.c. Salastar s.r.l.
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format din șase loturi, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică a localității, în vecinătatea intravilanului com. Mugeni, adiacent DJ137, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- limita intravilanului – 0 m
- limita construită a com. Mugeni: 200 m spre est;

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de terenuri libere de construcții sau de construcții cu caracter industrial. Construcțiile existente mai îndepărtate au caracter arhitectural variat: construcții moderne, case de locuit, regim de înălțime general P și P+1 (M).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, cu morfologie plană, stabilă, fără accidente naturale sau artificiale. Pe teren nu există vegetație înaltă, fiind folosite până în prezent ca terenuri agricole, arabile.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un studiul geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Studiul este în curs de redactare.

2.4. Circulația

Accesul carosabil va fi asigurat direct de pe drumul județean DJ 137 dintre municipiul Odorheiu Secuiesc și orașul Târgu Secuiesc. Zona de acces se va amenaja prin sistematizarea terenului, se va realiza o zonă asfaltată în lungimea frontului, șanțul de scurgere a apelor pluviale se va introduce în tuburi de beton.

În interiorul lotului se propun platforme și căi de circulație pavate.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (terenuri arabile), fără construcții.

- disfuncționalități

- lipsa rețelei de canalizare;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

- avantaje

- posibilitate racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă potabilă;
- accesibilitate la drumul județean.
- posibilitate de dezvoltare spațială.

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua comunală de apă potabilă și la rețeaua electrică, sistemul de canalizare trebuie realizat din surse proprii. Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

2.7. Probleme de mediu

Terenul se află în vecinătatea Ariei Naturale Protejate Natura 2000 – ROSCI 0383 – Râul Târnavă Mare între Odorheiu Secuiesc și Vânători, la o distanță de aprox. 260-380 m. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale). În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil. În activitățile de producție și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă va fi racordată la rețeaua comunală, iar canalizarea se realiza în sistem propriu, cu stație de epurare și bazin vidanjabil. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțurile existente în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru construire fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă. Investiția va asigura locuri noi de muncă, atât în faza de execuție cât și în exploatare. Consultarea populației este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

1. zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă destinată pentru "unități industriale și de depozitare" **Id** (fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă);
2. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
3. organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată. Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru organizat, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în P.U.G.-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în extravilanul localității cu folosința actuală de teren arabil. Prin cele specificate în C.U. emis de Comuna Mugeni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru unități de industrie, cu introducerea terenului în intravilan.

Totodată zona este în continuarea firească a zonei de intravilan - UTR 6, Subzona 3, pentru care Regulamentul PUG conține următoarele prevederi:

Caracterizare: Este o zonă industrială, fără fâșie de protecție.

În această zonă de acces a dispărut practic caracterul rural al localității, și zona este pe cale de restructurare.

Disfuncționalități: Lipsa perdelei de protecție pentru funcțiunea industrială. Este vorba totuși de un caracter de microindustrie.

Concluzii: Zona este pe cale de destructurare.

Regulament:

În cazul extinderilor mai mult cu 10% a clădirilor, precum și pentru construcții noi va fi realizat P.U.Z. Construcțiile noi vor fi retrase cu 10 m față de aliniament. Această fâșie de retragere va fi dens plantat cu arbori autohtoni, de înălțime medie. În acest UTR vor fi utilizate doar finisaje tradiționale.

Sunt interzise:

- învelitorile din tablă de culoare stridentă, învelitorile din tablă care imită tigla, învelitorile din sindrilă bituminoasă, învelitorile din tablă ondulată, învelitorile din materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tramentul suprafeței aparente. Nu se admit, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală
- culorile stridente pentru fatade, precum și fatade metalice, fatade cortină.
- placajul cu piatră a fatadelor peste linia orizontală a soclului
- gardurile din fier forjat, din policarbonat și din beton.

Tinichigieria va fi concepută cu o geometrie simplă, discretă. Nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din materiale plastice sau similare.

Se acceptă acoperișuri simple, în tradiția locului, fără lucarne. Se pot admite ferestre tip lumnator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Nu se admit volume neconforme tradiției locale. Nu se admite tâmplăria confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat. Tâmplăria (interioară și exterioară) va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Pentru căile de comunicații se vor respecta distanțele de protecție prevăzută de legislația în vigoare. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru această zonă.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigăi, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale și piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În Regulamentul Local de Urbanism la capitolul Funcțiuni, Reguli de Bază pentru funcțiunea de industrie se prevede:

Este vorba de o inserție punctiformă de funcție industrială mică în tesutul localității, fără fâșii de protecție și fără posibilitatea realizării fâșiei de protecție. Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus).

Nu se recomandă extinderea acestor inserții industriale.

Intervențiile care extind clădirile existente din zonă, sau această zonă industrială se vor autoriza după elaborare și aprobare P.U.Z..

Nu se acceptă mansardări, supraetajări.

Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.

Zonele industriale noi se vor realiza pe baza P.U.Z. elaborat și aprobat. P.U.Z. va trata clar problema perdelei de protecție.

Parcările necesare funcționării și depozitarea materialelor nu poate fi realizat pe domeniul public.

Codul F, valabil în UTR 6, Subzona 3 prevede:

Motivul codului.	Zona este destructurată, sau zona este zona centrală a localității, sau este o zonă neconstruită, nou introdusă în intravilan.
Scopul codului.	Conform prevederilor legale în vigoare, fiecare localitate ar trebui să aibă P.U.Z. în vigoare pentru zona centrală, tocmai în ideea de a evita destructurarea centrului.
Măsurile prevăzute de cod.	Se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicată punctual, în condițiile codului C.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Prin Regulament și planșele P.U.Z. în zona retragerii față de drum se prevăd plantații de pomi fructiferi și arbori locali cu creștere medie. Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural. Se propune ca construcțiile să fie mascate parțial cu perdea plantată, ori prin plantarea unei fâșii verzi în lungul limitelor ori prin realizarea unor pergole suspendate pe fațade și plantarea unor plante cățărătoare.

3.4. Modernizarea circulației

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere a zonei de acces. În interiorul terenului se propun platforme și căi de acces pavate pentru asigurarea accesului pietonal și auto.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă destinată pentru – "unități industriale și de depozitare" **Id** - (fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă), cu încadrarea în intravilanul localității. Prin proiect se preconizează construirea unei hale de producție și depozitare, cu regim de înălțime P și a unor clădiri anexe. Construcțiile vor avea caracter definitiv.

Amplasarea construcțiilor se va face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV						
	Zonificare funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus		
		[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	
Ta	Zonă cu funcțiuni nereglementată					
	Terenuri agricole aflate în extravilan	9835	100,0%	-	-	
Id	Zonă de unități industriale și depozitare					
	Teren construibil din care:					
	Construcții existente	-	-	-	-	
	Suprafață construibilă	-	-	3485	35,43%	
	Circulație pietonală și auto	-	-	3848	39,12%	
	Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	-	-	2502	25,43%	
TOTAL		9835	100,00%	9835	100.00%	

P.O.T. = 40%, C.U.T. = 0,8, Regim de înălțime = P + M, conform cerințelor tehnologice.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 40%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,8.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele P.U.Z., reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre sud, vest și est, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile) – pe care se pot amplasa în viitor construcții unitati industriale, depozitare sau servicii, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

1. Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
2. Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
3. Se vor respecta aliniamentele definite, în special cel față de drum;
4. Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
5. Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
6. Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă potabilă și la rețeaua electrică existente.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă comunală existentă până la unitatea sc Salastar..

Canalizarea apelor uzate menajere: se va realiza în sistem propriu, cu stație de epurare, bazin vidanjabil.

Încălzirea se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin prelungirea sistemului, de la unitatea sc Salastar.

Canalizarea apelor pluviale se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre șanțurile existente în zonă.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare. Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilțar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 9835 mp, aflată în proprietatea privată a beneficiarului.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenului total cu împrejmuiri ușoare din materiale naturale sau gard viu combinat cu plase metalice. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni,
iunie 2016

Șef Proiect/ întocmit:

arh. Köllő Miklós

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al comunei Mugeni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 17 din 12.05.2016.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru tipurile de construcții și amenajările propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile arabile din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Funcțiunea predominantă va fi cea de "unități industriale și de depozitare" - (fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă) și amenajările specifice activității.

Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarului;
- construcțiile se vor amplasa pe baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea retragerii față de stradă și de limitele terenului;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural sau în compensarea acestora se vor crea fâșii verzi, sau perdele verzi din plante cățărătoare;
- se vor amenaja căi de comunicații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Autorizarea acestor construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent - aprobat.

Pe lotul amenajat se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- **hală de producție**, cu funcțiune de unitate de fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă
- **construcții anexe** (poartă, post trafo)
- **platforme carosabile pentru circulații;**
- **zonă verde amenajată;**
- **împrejmuire**

Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau platforme amenajate, va rămâne ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată;

- **Coefficientul de ocupare a terenului (P.O.T) nu va depăși max. 40%**
- **Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de maxim la 0,8**

Categoriile de materiale de construcții:

- se permite utilizarea **materialelor de construcții clasice** – beton, cărămidă, lemn în culori naturale în armonie cu peisajul;
- sunt permise panouri prefabricate tip sandwich, de culoare neutră, pastelată (gri)

Plantații:

- în zona pietonală și auto – gazon decorativ, vegetație ornamentală;
- perimetral se va realiza gard viu în combinație cu elemente de gard prefabricate metalice sau pergole montate pe fațade, cu plante cățărătoare
- se va acorda o atenție deosebită realizării de plantații și amenajări (gazon, arbuști, plantații joase) cu specii dominante în zonă, dispuse într-o formă cât mai apropiată de cea naturală.

Restricții:

- se interzic învelitoarele de tip ondulate, tablă metalică lucioasă;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.
- se interzice orice producție de natură poluantă

3. Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii lotului în - "unități industriale și de depozitare" - (fabrică de folii din polietilenă și polipropilenă), cu încadrarea în intravilanul localității.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.

Gheorgheni,
iunie 2016

Întocmit: arh. Köllő Miklós