

## MEMORIU PUZ

### Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
Amplasament	satul Tamasfalau nr.21/A, comuna Zabala, jud. Covaasna
beneficiar	Comuna Zabala
Initiator	S.C. DDCA Romania s.r.l.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2113/2021
volum	PUZ- documentatie pentru obtinere avize

### Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii este reglementarea terenului ca zona de productie și depozitare.

Terenul se afla în zona de protecție a monumentelor istorice (Conacul Thury-Banyai cod LMI CV-II-m-A-13272)

Acesta are o suprafata de 19 650mp si este situat in localitatea Tamasfalau, comuna Zabala.

si este compus din doua parcele adiacente inscrise in CF Zabala.

(CF 24815 s= 11 532mp si CF 28099 s= 8118mp) in proprietatea S.C. DDCA Romania s.r.l.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.332 din 06.08.2020 eliberat de Consiliul Judetean Covasna.

### Situația existentă

#### Evolutia zonei

Terenul face parte din fostul CAP. Dupa desfiintarea acestuia terenul a fost impartit pe parcele si a trecut in proprietatea unor persoane fizice si juridice. Pe parcelele respective functioneaza mai multe unitati de productie si depozitare (industriala si agricola)

Terenul care face obiectul acestui PUZ reprezinta incinta in proprietatea DDCA Romania pe care functioneaza o unitate de prelucrare a lemului (productie paleti)

In incinta au fost pastrate cladirile fostului CAP care au fost adaptate cerintelor actuale. In afara de acestea au fost contruite hale de productie si depozitare si au fost montate utilaje.

Constructiile vechi sunt in stare medie si proasta, cladirile noi si utilajele sunt in stare buna

Conform extraselor CF întregul teren este în intravilan având categoria de folosinta partial curti-constructii și partial arabil

### Teritoriul care se reglementa prin PUZ este delimitat de uematoarele vecinatati:

- vest: zona de productie

- est incinta cămin cultural, teren agricol
- sud teren agricol, zona de productie
- nord case de locuit

### **Elemente ale cadrului natural**

Terenul este relativ plan.

Nu exista cursuri de apa în apropiere.

### **Analiza fondului construit existent**

Pe prima dintre parcelele care compun incinta exista o seria de clădiri și utilaje în care fuctioneaza unitatea de productie.

O parte din ele sunt clădiri ale fostului CAP, adaptate la functiunea actuala. Exista construcții noi, făcute pe baza de autorizatii de construire.

Starea cladirilor: sunt clădiri în stare buna și medie care vor fi mentinute, sunt și clădiri în stare proasta care urmează a fi desfiintate.

Acestea sunt evidentiata pe plansa 2.1. - situatia existenta

Cea de-a doua parcela care intra în componenta incintei este teren liber.

### **Circulatii**

Terenul este accesibil de pe un drum public care face legătura cu strada principala a satului.

### **Echiparea edilitara**

In localitate nu exista retele centralizate de alimentare cu apa si canalizare.

In incinta exista un put forat si un bazin vidanjabil care deservesc obiectivele existente.

## **Propuneri**

Se propune reglementarea terenului pentru zona de productie si depozitare.

### **Corelare cu documentatii de urbanism aprobate anterior**

Conform PUG aprobat terenul este in intravilanul localitatii cu interdictie tempoara de construire pana la elaborarea PUZ.

Functiunea aprobata este de unitati industriale si unitati agricole,

### **Extindere intravilan**

Terenul este in intravilan. Nu se propune extinderea intravilanului.

Categoriile functionale

- Zi – zona productie si depozitare
- zone verzi

- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

**Zi**

Funcțiune dominantă hale de producție și depozitare

Funcțiuni complementare: clădiri administrative, utilaje

Funcțiuni admise cu condiții: -

Funcțiuni interzise: construcții provizorii cu excepția celor pentru organizare de șantier, funcțiuni poluante

**Indicatori urbanistici**

**POT max. 50%, CUT max 0.7**

- regim de înălțime maxim: P+1
- înălțime maximă la cornișă 7m
- retrageri minime obligatorii pentru construcții noi: 2m față de limitele parcelei.
- Zona edificabilă este ilustrată pe planșa 3.1. Reglementări urbanistice
- spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de minimum 20% din suprafața totală a incintei.

**Modernizarea circulației**

Se pastrează strada existentă în domeniul public.

În incintă se prevede circulații și spații de manevră pentru autoturisme și camioane.

**Capacități de transport admise:** autoturisme, mașini de intervenție și camioane până la 24t  
Lungime max. 18.75m

**Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație**

Nu se intervine la profilul transversal al străzii existente.

**Parcaje**

Se vor asigura în incintă spații de parcare pentru angajați și clienți, autoturisme și mașini de transport marfă.

Pentru staționarea vehiculelor pe domeniul public se va obține accesul primăriei.

**Aliniamentul**

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Se menține aliniamentul existent pe limita estică a parcelei.

**Echiparea edilitară**

În localitate nu există rețele centralizate de alimentare cu apă și canalizare.

În incintă există un put forat și un bazin vidanjabil care deservește obiectivele existente.

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor existente este asigurata prin bransament la reseaua de distributie publica.

Pentru cladirile noi se vor extinde retelele existente in curte.

Dupa executarea retelelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare incinta se va racorda la acestea (pe cheltuiala proprietarului)

### **Obiective de utilitate publica**

#### **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- Strada
- Retea de distributie curent electric

### **Tipul de proprietate a terenurilor**

Incinta este in proprietate privata. Strada este in domeniul public.

### **Circulatia terenurilor**

Nu se propun modificari în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor.

### **Oportunitatea investitiei**

Amplasamentul propus este adecvat functiunii propuse. Prin aceasta propunere se reglementeaza zona de productie și depozitare existenta. Propunerea face parte dintr-o zona de producție existența.

### **Costurile legate de implementarea investitiei**

Toate costurile legate de implementarea proiectului vor fi suportate de către proprietar.

intocmit,  
arh. Monica Serban

