SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

Denumirea lucrarii	**PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"**
Amplasament	Str. Padurii, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ	NAGY MIHALY SI SZILAGYI JANOS
Proiectant general	"V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1615 / 2024
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	**PREVEDERI GENERALE**

Director "V&K®" S.R.L.-Romania	Dipl. arh. urbanist Vivianne Gheorghiu

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2129 Vivianna GHEORGHIU Arhitect cu drept de semnătură

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Vivianna Irma Maria Iulia M. GHEORGHIU arhitect BCDE SPECIALIZAT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE V&K SF GHEORGHE

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate "V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® "marca rezervata".

10 octombrie 2025 / *10 ianuarie 2026/ 7 mai 2026/ 22 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALÃ ROMÂNO-GERMANÃ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
SI
PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

dipl.arh. Mircea Gheorghiu

dipl.arh. Monica Tataru

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama

S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Ţâţu Marin

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

10 octombrie 2025 / *10 ianuarie 2026 / 7 mai 2026/ 22 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALÃ ROMÂNO-GERMANÃ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Carte de identitate Nagy Mihalyi
- Carte de identitate Szilagyi Janos
- Certificat de urbanism nr. 488 din 14.10.2024 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42895, nr. cad. 42895, Nagy Mihaly - S = 5000 m^2
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 33959, nr. cad. 33959, Szilagyi Janos Peter - S = 5000 m^2
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 18.03.2025 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

AVIZE

- Aviz Ministerul Apararii Nationale - Statul Major General Bucuresti Nr.DT.1560 din 06.02.2025
- Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale Nr. 17129 din 14.01.2025
- Aviz Distrigaz Sud Retele - Directia Operational -Departamentul Mentenanta Specializata - Bucuresri nr. 86535-322074670 din 19.02.2026
- Aviz Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Covasna nr. 7060250100004 din 03.01.2025
- Aviz Hydrokov S.A. Sfantu Gheorghe nr. 3727 din 23.04.2026
- Aviz Orange Romania S.A. nr. AFO252193/18953/17625 din 08.01.2025
- Aviz Serviciul Roman de Informatii nr. 45494 din 15.01.2025 si adresa nr. N122403 din 17.02.2026
- Aviz Ministerului Agriculturii – Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare - Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Covasna nr. 41 din 02.07.2025
- Aviz Ministerului Agriculturii nr. 48 din 25.07.2022

- Adresa Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale - Directia pentru Agricultura Covasna nr. 5013 din 24.07.2025
- Adresa Muzeul National Secuiesc nr. 899 din 10.07.2025
- Adresa Muzeul National al Carpatilor Rasariteni nr. 1623 din 16.07.2025
- Aviz nr. 152/U din 10.11.2025 emis de catre Directia pentru Cultura Covasna
- Aviz nr. 148508 emis de Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generala Logistica
- Aviz nr. 488.864 din 07.11.2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Adresa nr. 2430491 din 12.11.2025 emisa de Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al Judetului Covasna
- Adresa Sitemul de Gospodarire a Apelor Covasna 7342/52 din 18.12.2024
- Notificare asistenta de specialitate sanatate publica nr. 6296/6203 din 30.10.2025 emisa de Directia de Sanatate Publica Covasna
- Decizia Etapei de Incadrare nr. 88 din 14.11.2025 emisa de Directia Judeteana de Mediu Covasna
- Aviz emis de Directia de Gospodarire Comunala - Comisia de circualtie din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 8189 din 12.02.2026
- Aviz nr. 3 din 14.07.2026 emis de Arhitect sef – Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 21 din 16.07.2026 emis de Arhitect sef – Consiliul Judetean Covasna
- Dovada plata taxa RUR

STUDII DE SPECIALITATE

- Documentatie tehnica ridicare topografica vizata OCPI , ing. Kopacz Corneliu pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"**
- Aviz geotehnic preliminar intocmit de "Geminex" S.R.L. – ing. Fekete Tibor

PREVEDERI GENERALE - PLAN URBANISTIC ZONAL - "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"

BREVIAR DE CALCUL INSTALATII APA-CANAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL - "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Proiect Actualizare PUG Municipul Sfantu Gheorghe – pr.nr. 1333/2008, proiectant S.C. "V&K" S.R.L. , scara 1:5000	A – 00/PUG
2.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati, scara 1:1000	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:1000	A – 02
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii – profile cai de comunicatie rutiera, scara 1:100, 1:20	A – 02/P
5.	Retele tehnico-edilitare – situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I – 03
6.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:1000	A – 04

Intocmit ,

dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

10 octombrie 2025 / *10 ianuarie 2026 / 7 mai 2026 / 22 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALÃ ROMÂNO-GERMANÃ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"
PREVEDERI GENERALE
Acces din Str. Padurii si din Str. Dozsa Gyorgy,
Localitatea Sfantu Gheorghe,
Municipiul Sfantu Gheorghe,
Judetul Covasna

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	**PLAN URBANISTIC ZONAL** **"ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"**
Amplasament	Str. Padurii, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	NAGY MIHALY SI SZILAGYI JANOS
Proiectant general	" V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborarii	octombrie 2025 – mai 2026

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezenta documentatie tehnica cuprinde datele specifice aferente realizarii unei documentatii urbanistice in faza Plan Urbanistic Zonal pentru includerea in intravilanul construibil a unei zone functionale **"ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"**, beneficiar Primaria MunicIpiului Sfantu Gheorghe, initiatori persoane fizice, amplasamentul fiind pe teritoriul administrtiv al municIpiului Sfantu Gheorghe, cu accesare din Str. Padurii si Str. Dozsa Gyorgy.

Documentatia urbanistica are la baza Certificatul de urbanism nr. 488 din 14.10.2024 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe si Avizul de oportunitate nr. 1 din 18.03.2025 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmita cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- Introducerea terenului in intravilanul construibil a localitatii Sfantu Gheorghe,

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)

- Schimbarea destinatiei zonei functionale prin definirea punctuala a functiunilor permise in zona reglementata

- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat

- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent

- Rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatilor Teritoriale de Referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zona.

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

- Actualizare Plan Urbanistic General – Municipiul Sfantu Gheorghe , proiect nr. 1333 / 2008, in curs de elaborare de S.C."V&K®" S.R.L. ,

- Ridicarea topografica a zonei

- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfantu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionuilui " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catrusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita , PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Ploiesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros , Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, Puz Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, PUZ-uri Magazine Cash & Carry - Bucuresti, Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila - 25 locatii in Romania etc.etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna

- Documentatii de urbanism si amenjare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia

- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

- Mircea Enache - Urbanismul Britanic Contemporan

- R.Rau si D. Mihuta - Unitati Urbanistice Complexe

- Scott Stanley - Stormwater Management for sustenable Urban Environment

- Atlas of World LAND SCAPE ARCHITECTURE - Markus Sebastian Braun si Chris van Ulfelen

- Arhitectura peisajului - John Ormsbee Simonds

- Revista ARHITECTURA A Uniunii Arhitectilor din Romania nr. 1-2/2021 - „ GREEN"

SI MULTE ALTE STUDII

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata si propusa pentru reglementare este amplasata in zona Vest a localitatii Sfantu Gheorghe, intre strazile Padurii si Dozsa Gyorgy.
Terenul este teren situat in extravilan, avand categoria de folosinta "teren agricol".
Avand vedere evolutia modul de dezvoltare a locuirii in acest oras, la nivel national si European, optiunile oamenilor fiind optiunea pentru locuinte confortabile, cu preponderenta pe parcele proprietate, orientarea extrem de favorabila din punctul de vedere a punctelor cardinale, perspectivele remarcabile ale imprejurimilor, introducerea in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe este peremtorie.
In conformitate cu documentatia urbanistica ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE proiect nr. 1333 / 2008, in curs de elaborare de S.C."V&K®" S.R.L., zona care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se propune a fi introdusa in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.
Avand in vedere intentia de valorificare a proprietatilor detinute de initiatorii acestei documentatii urbanistice, datorate calitatilor remarcabile, relevante ale sitului, sinergia cu intentiile de dezvoltare ale acestei zone, elaborarea unei documentatii faza PUZ cu prioritate este de bun augur.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul zonei propuse este situat in zona de vest a localitatii Sfantu Gheorghe, municipiul Sfantu Gheorghe, intre strazile Padurii si Dozsa Gyorgy.
Terenul se afla actualmente in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", dar in intravilanul propus conform proiect "Actualizare PUG Muncipiul Sfantu Gheorghe", intocmit de "V&K" S.R.L. pr. nr. 1333/2008, in curs de elaborare.
Terenul se invecineaza cu:
- la Nord – strada Padruii, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice cu functiune de locuinte
- la Sud – strada Dozsa Gyorgy, Paraul Sambrezii, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice cu functiune de locuinte
- la Vest - terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la Est - drum de exploatare, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice cu functiune de locuinte

2.3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Sfantu Gheorghe se afla amplasat in partea sud-estica a judetului Covasna, in depresiunea Sfantu-Gheorghe, depresiune de origine tectonica, marginita de raul Olt, raul Negru si muntii Bodoc.

Din punct de vedere geologic, depresiunea este umpluta cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si straturi de carbune peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala.
Zona prezinta procese de aluvionare si eroziune laterala pe vai, colmatari pe marginile depresiunii, iar datorita suprafetelor netede si usor inclinate au loc procese de pluvio-denudare si spalare de suprafata cu formarea unor largi panze pluvio-deluviale.
Pe alocuri, se formeaza usoare inmlastinari, dar de durata scurta, datorita drenarii de catre straturile de nisip si de pietris din compozitia solului.
Altitudinea medie in zona municipiului Sfantu Gheorghe este de 520 m.
Clima teritoriului in care este amplasat municipiul este continental-moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase cu rare viscole. Circulatia generala a atmosferei este caracterizata prin frecventa mare a curentilor de aer temperat-oceanic din vest (mai ales in sezonul cald), prin patrunderi frecvente de aer temperat-continental din est (mai ales in sezonul rece care ajunge insa intens transformat prin invazii relativ frecvente ale aerului tropical-maritim din sud-est si sud), prin patrunderi rare ale aerului arctic din nord si foarte rare ale aerului tropical-continental din sud-est si sud.
Temperatura medie anuala a aerului este de 7,6° C; temperatura medie a lunii cele mai calde este de +18° C (iulie), iar a lunii cele mai reci - 4,7° C (ianuarie).
Cantitatea medie anuala de precipitatii este de 584 ml la Sfantu Gheorghe. Cele mai multe precipitatii cad in luna iunie (98,1 ml) si cele mai putine in februarie (22 ml). Stratul de zapada dureaza in medie 60 de zile pe an.
Directiile dominante ale vantului sunt: NE, N, SV, apoi V si NV. Frecventele medii pe aceste directii ca valori medii multianuale sunt: NE -19%; N - 18%; SV -14%; V - 10%; NV -11%, iar vitezele vantului sunt maxime pe directia NE (7m/sec), E, V (5m/sec).

2.4. Circulatia

Zona care urmeaza a se reglementa urbanistic este accesibila din Str. Padurii si Strada Dosza Gyorgy, respectiv prelungirea acestora, aflate in proprietatea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, care prin reglementarile urbanistice propuse prin aceasta documentatie urbanistica , respectiv prin alte planuri urbanistice avizate, prin fondurile de care va dispune administratia publica locala vor fi modernizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este neconstruita.

In conformitate cu :

- Avizul Ministerului Agriculturii nr. 48 din 25.07.2022, terenurile proprietatea initatorilor prezentului PUZ, in suprafata totala de 10.000 m^2, categoria de folosinta "arabil", sunt incluse in suprafata intravilanului construibil, conform proiect "Actualizare PUG Muncipiul Sfantu Gheorghe", intocmit de "V&K" S.R.L. pr. nr. 1333/2008, in curs de elaborare.

si

- Adresa Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale - Directia pentru Agricultura Covasna nr. 5013 din 24.07.2025

prin urmare, nu existea nici un fel de impedimente in procesul de convertire a unor suprafete agricole in terenuri rezervate constructiilor.

Principalele disfunctionalitati sesizate si precizate in "Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati" sunt urmatoarele:

- Parcelele sunt situate in extravilanul localitatii Sfantu Gheorghe

- Acesele din strazile existente sunt neamenajate sau partial amenajate , urmand a fi modernizate conform propunerilor din documentatia urbanistica

- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa rece

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece pe Str. Padurii si pe strada Dosza Gyorgy

- Retea publica de distributie apa potabila din PEID cu diametrul de 110 mm

2.6.2. Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe Str. Padurii si pe strada Dosza Gyorgy

- Retea publica de canalizare menajera PVC-KG cu diametrul de 250 mm

2.6.3.Canalizare pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare pluviala PVC Dn 315mm pe strada Dozsa Gyorgy.

2.6.4.Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica LES 0,4 kV. In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de solutie - Studiu de coexistenta, conform cu comenzile distincte ale investitorilor, in fucntie de constrcutiile ce se vor executa.

2.6.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

Nu exista nici un fel de valori patrimoniale de arhitectura si urbanism in zona studiata pentru reglementare.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfantu Gheorghe si a localitatilor rurale apropiate, un pol de dezvoltare de anvergura si deosebita atractie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, analiza conditiillor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

Elementele de tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 488 din 14.10.2024 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

- Aviz de oportunitate nr. 1 din 18.03.2025 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

Avand in vedere "Tema de proiectare" analizata cu initiatorii acestei documentatii urbanistice, a prevederilor din "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", a analizarii din punct de vedere topografic si geotehnic a sitului, au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va introduce in intravilanul construibil al municipiului Sfantu Gheorghe a suprafetei totale a parcelelor pe care se vor realiza noile investitii propuse :
- Locuinte joase si dotari aferente

- Se va realizarea modernizarea circulatiei rutiere (drumuri de exploatare existente si strazi noi propuse pe proprietatea private a initiatorilor documentatieie) pentru accesarea in siguranta a noilor investitii . Trama stradala a noilor strazi va tine cont de topografia terenului, pentru rezolvarea corecta si eficienta a lucrarilor de sistematizare verticala, dar si "last but not least " pentru a aseza noile constructii respectand orientarea functiunilor din punctul de vedere al punctelor cardinae si a deschiderilor panoramice al peisajului .

- Se vor realiza prospecte stradale conforme cu traficul estimat, avand latimile normate, trotuare, colectare ape pluviale s.a.m.d.

- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) si conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

- Se vor creea zone verzi de tip urban.

- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei

- Se va urmari imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei

- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3.2 Prevederi conforme cu Planul Urbanistic General

- In conformitate cu " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995, toate parcele ce fac obiectul documentatiei urbanistice sunt terenuri situate in extravilan, prin urmare nu exista reglementari urbanistice aferente.

- Conform documentatiei tehnice in curs de elaborare "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", zona este propusa pentru introducere in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe , pentru functiuni de locuinte, dotari si alte functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei are virtuti deosebite rezultate din analiza cadrului natural. Terenul fiind in panta, circa 9° spre strada Padurii si 22° spre strada Dozsa Gyorgy, propunerile de sistematizare verticala sunt proiectate - drumuri, dispunere parcele s.a.m.d.- pentru a oferi deschideri panoramice locuintelor si dotarilor care se vor amplasa in aceasta zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

Avand la baza :

- " Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,

- Planurile urbanistice zonale din in zona – aprobate anterior:

- Plan Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUIT STR. PADURII", BIA Elena Bereczk, pr.nr.701/2007, HCL 99/2007

- Ridicarea topografica a zonei
Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :
- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobaarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea se realizarea strazilor in localitatile urbane

- Zona nou sistematizata cuprinde 3 tipuri de strazi, respectiv alei carosabile:

- Strazi de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulatie (profil P1 - P1 conform Plan Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUIT STR. PADURII", BIA Elena Bereczk, pr.nr.701/2007, HCL 99/2007)
- Strada de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulatie (profil P2 – P2) – strada Dosza Gyorgy partial modernizata
- Strada de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulatie (profil P3 – P3) – strada nou propusa pentru deservirea loturilor aferente PUZ

Traseele propuse pentru strazi sunt propuse, dupa cum urmeaza:

- Modernizarea strazilor Padurii, redspectiv Dozsa Gyrogy, ce se continua cu drumuri de exploatare, proprietate publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, cu extinderea profilului stradal numai pe proprietatea initiatorilor acestei documentatii urbanistice.

- Strada nou propusa pe parcelele detinute in proprietate de initiatorii documentatiei urbanistice

Necesitatea realizarii unor artere modernizate este o conditie sine qua non pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicoasa a obiectivelor propuse, respectiv accesarea Unitatii Teritoriale de Referinta care fac obiectului prezentei documentatii urbanistice.
- Traseele strazii propuse, profilele stradale, structura drumurilor, imbracaminte asfaltica sau calupuri de piatra ori beton, modul de colectare a apelor meteorice sunt criterii relevante care au fost studiate.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare propus prin aceasta documentatie.
Avand in vedere terenul in panta pe care se propun prezentele dezvoltari, se vor prevedea pentru preluarea denivelarilor rezultate ziduri de spijin, taluzuri verzi si drenaje pentru retinerea si dirijarea controlata a apelor meteorice .
La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acesteia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,15 - 0,45 m.

Strazile propuse vor avea urmatoarele profile transversale:
- Strada de categoria a III-a, profil P1-P1 : latime transversala totala 10,00 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0 m, (strat de uzura asfalt), zona verde de o parte a carosabilului de 1,0 m latime (unde se vor amplasa stalpii de iluminat stradal), trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,00 m latime (imbracaminte dale inierbate).
- Strada de categoria a III-a, profil P2 - P2 : latime transversala totala 9,0 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0 m, (strat de uzura asfalt), zona verde de o parte a carosabilului de 1,0 m latime (unde se vor amplasa stalpii de iluminat stradal), trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,00 m latime (imbracaminte calupuri de piatra montate in nisip).
- Strada de categoria a III-a, profil P3 – P3 : latime transversala totala 9,0 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0 m, (strat de uzura calupuri de piatra montate in nisip), zona verde de o parte a carosabilului de 1,0 m latime (unde se vor amplasa stalpii de iluminat stradal, retele tehnico-edilitare), trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,00 m latime (imbracaminte dale inierbate).

3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ

- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces

- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu

- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului

- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, imagine coerenta din punct de vedere urbanistic si architectural, aliniamente si alinieri, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"

- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN 4 (PATRU UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

" ZONA LOCUINTE JOASE SI DOTARI AFERENTE "

(notate pe plansa de reglementari cu "ZF11-ZLJD") cuprinzand :

- **loturi construibil de cca. 380-540 mp,** pentru a se executa locuinte individuale, cuplate
- **accese carosabile si platforme parcare dupa caz a autoturismelor proprii,**
- **spatii verzi,**
- **bransamente apa si canalizare.**

3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine va fi reglementat dupa cum urmeaza:

- in UTR 12/1 "ZF11-ZLJD": maxim S+P +M sau

3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniamnete, respective aliniere (edificabil) ale constructiilor au fost urmatoarele:

- Profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse

- Regimul de inaltime al constructiilor

- D istante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati, insorire

- Efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)

- Prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "limita zonei de construire"(limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.

3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial inscris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza :

- Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

BILANTUL TERITORIAL- SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA SE PREZINTA ASTFEL:

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	18.900,00	-	18.900,00	-
Suprafata reglementata prin PUZ	11.562,00	-	11.562,00	-
Suprafata de teren extravilan	10.000,00	-	-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera	1.562,00	-	3.425,00	-
Suprafata spatii verzi publice	-	-	511,00	-
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA ZF11-ZLJD: Zona locuinte joase si dotari aferente	-	-	7.599,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	2.659,65	35
Suprafata desfasurata maxima	-	-	5.319,30	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	1.519,80	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	3.419,55	45
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	-	-	35
Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim	-	-	-	0,7
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+M	-

3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate constructiile -cladiri- strazi-alei carosabile si pietonale care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

3.6.1.Alimentarea cu apa

In zona analizata exista alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta pe Str. Padurii si Str. Dozsa Gyorgy, cu prelungire pe strada propusa.
- Retea publica de distributie apa potabila din PEID cu diametrul de 110 mm pentru alimentarea cu apa a zonei noi reglementate, se vor executa extinderi ale alimentarii cu apa din str. Padurii si Str. Dozsa Gyorgy. In cazul in care presiunea retelei de alimentare cu apa de pe strada Padurii este prea scazuta, alimentarea cu apa se va face de pe strada Dosza Gyirgy, in functie de avizul Hydrokov S.A. la faza de executie.
Necesarul de apa rece calculat conform "Breviarului de calcul" :
- Zona locuinte joase si dotari aferente :
Q med zi estimat = 7,2 mc/zi
Q max zi estimat = 9,36 mc/zi
Q max orar estimat = 0,98 mc/zi

3.6.2.Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice propuse prin hidranti exteriori de stins incediu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente, din 100 in 100 de metri, dupa caz.

3.6.3. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin extinderea retelei de canalizare menajera existente pe Str. Padurii si Str. Dozsa Gyorgy, pe strada nou propusa prin prezenta documentatie urbanistica.
Fiecare casa de locuit, dotare aferenta. vor avea executate bransamente la retele publice de canalizare menajera.

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este :
- Zona locuinte joase si dotari aferente :
Q med zi estimat = 7,2 mc/zi
Q max zi estimat = 9,36 mc/zi
Q max orar estimat = 0,98 mc/zi

Toate apele menajere vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

3.6.4.Canalizarea apelor pluviale

Pe strada Dozsa Gyorgy exista retea de canalizare pluviala PVC Dn 315mm.

- Se va realiza extinderea canalizarii pluviale de pe strada Dozsa Gyorgy, respectiv retea de canalizare pluviala pe strada Padurii si aleea carosabila propusa.
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

3.6.5.Alimentare cu caldura

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica), pompe de caldura, combustibil solid sau gaz metan.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza prin racorduri la retele electrice existente in zona, punct de conexiune, post de transformare .
Asigurarea cu energie electrica va face obiectul unor "Studii de coexistenta" realizate de firme de specialitate, pentru fiecare investitor, in functie de "Puterile cerute- Pc" si "Puterile instalate - Pi" ale obiectivelor (locuinte individuale, dotari aferente, etc.)
In baza acestor "Studii de coexistenta" se va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare , in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.
Avand in vedere eficienta alimentarii cu energie electrica prin montare de panouri fotovoltaice, se va adopta ca sursa complementara la toate noile investitii.

3.6.7. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de presiune medie pentru distributie gaz metan (conducte, instalatii si echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Acestea se vor extinde pe strada nou propusa, in functie de cerintele investitorilor, dupa caz.

3.6.8. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii se va realiza prin furnizorii de telefonie fixa si mobila.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Protectia aerului

Incalzire si sisteme de ventilatie

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri sau VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) .
Aparatele de tip multisplit sau VRV-uri vor asigura incalzirea/racirea spatiilor precum si aerul proaspat necesar. Aparatele vor fi echipate cu filtre de aer, pe introducere si aspiratie, baterie de incalzire cu energie electrica,baterie de racire in detenta directa, ventilatoare introducere/aspiratie aer, camera de amestec.
Solutia incalzirii apei cu sistemete de pompe de caldura va fi adoptata ca prioritate.

3. 7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile vor fi silentioase.

3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor

Nu e cazul

3.7.4. Protectia solului si subsolului

Canalizarea menajera se va face prin extinderea retelei de canalizare menajera existenta pe Str. Padurii, pe strada nou propusa prin prezenta documentatie urbanistica.
Fiecare casa de locuit, dotare aferenta, va avea executat bransament la reteaua publica de canalizare menajera.
Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"- NTPA-002/2002.
Toate spatiile din incinta exterioara vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, prevazute cu sisteme de colectare a apelor pluviale, conform precizarilor de la pct.3.4.
Apele meteorice se considera a fi epurate pentru indepini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor evacuate in resursele de apa- NTPA – 001/2002".

3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu e cazul

3.7.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Constructiile propuse nu vor avea elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.
Terenul liber din zona constructiilor care se vor realiza , care nu s-a amenajat ca platforme asfaltate, dalate cu piatra cubica, dalaje din dale prefabricate cu goluri- dale verzi etc., drumuri, parcaje se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi conform prevederilor din prezenta documentatie urbanistica sunt:

- in UTR 12/1 "ZF11-ZLJD": min. 20 % pentru zona locuinte joase si dotari aferente

In zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se vor asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament.
Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

3.7.7. Gestiunea deseurilor generate de amplasament

Tipurile de deseuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zona functionala propusa:

- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate
- Reziduurile preconizate vor fi:
- Reziduuri de tip ambalaje (carton, polistiren, hartie, polietilena) si predate unei societati de valorificare

Prin proiectele investitiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea indeplinirii urmatoarelor amendamente in faza de explotare:
- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat
- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate
- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea
- Se vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu e cazul .

3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului

Situatii de risc:

- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotare, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca (dupa caz) va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de intreventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

- Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului care se va executa in baza proiectelor tehnice va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printer membri comunitatilor invecinate sa fie eliminta. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe durata executiei proiectelor de investitii noi in aceasta zona se va urmari evaluarea urmatoarelor aspecte:

- Calitatea solului rezultata din escavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractele de antrepriza incheiate de fiecare beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului.

- Nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului (dupa caz).

- Calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului.

- Nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de escavatii.

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 11.562,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza :

- Terenuri care sunt in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe : 1.562,00 mp

- Terenuri care vor trece in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe : 2.401,00 mp

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice: 7.599,00 mp

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, conform prevederilor prezentei documentatii urbanistice.

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi, a serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal creaza premizele continuarii dezvoltarii unor investitii din domeniul locuitului si dotarilor aferente, intr-o zona cu real potential de dezvoltare al municipiului Sfantu Gheorghe.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,

Proiectant general,

S.C."V&K®" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

10 octombrie 2025 / *10 ianuarie 2026/ 7 mai 2026 / 22 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

PLANUL DE AC.IUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTI.IILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, initiatorul va demara procedurile de realizare ale investițiilor propuse. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației/autorizatiilor de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În etapa de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitori toate autorizațiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare,ș.a.) vor fi suportate de initiatori sau autoritatea publica locala, dupa caz. Pentru realizarea obiectivelor se propune eșalonarea în timp a lucrărilor.

PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII",
Strada Padurii, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori: Nagy Mihaly si Szilagyi Janos

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1.	Extindere retele edilitare	Extindere retele tehnico-edilitare pe strada Dozsa Gyorgy si pe strada nou propusa (apa, canalizare, retele electrice, gaz metan, dupa caz)	Proprietari teren impreuna cu operatorii de retele
2.	Realizare strada noua acces parcele	Dezmembrare teren, amenajare strada de acces nou propusa	Proprietari teren
3.	Largire strada Dozsa Gyorgy la profil nou propus	Dezmembrare teren, amenajare extindere strada Dozsa Gyorgy	Proprietari teren impreuna cu administratia publica locala

Initiatori Plan Urbanistic Zonal
Nagy Mihaly si Szilagyi Janos

Intocmit,

Proiectant general,
S.C."V&K®" S.R.L.
arh. Gheorghiu Vivianne
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E, expert judiciar)

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Vivianna Irma Maria Iulia M. GHEORGHIU arhitect BCDE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2129 Viviana GHEORGHIU Arhitect cu drept de semnătură

S.C. MIXTĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE V&K SRL SF. GHEORGHE