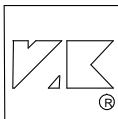


Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E”
Amplasament	DN 13E, Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	KARDA ELEONORA SI BARTHA IRINGO
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1601/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”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”.

ianuarie 2025



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania	
Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu Vivianne Gheorghiu
Dipl.arh. Mircea Gheoghiu
Dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
Dipl.arh. Monica Racovita

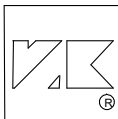
INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - Dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – Dipl.ing. Țițu Marin

SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE, DRUMURI

Dipl. ing. Attila Radnoti

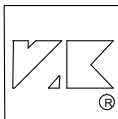
ianuarie 2025



CUPRINS

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului - proiectanti
- Cuprins
-
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 26771, nr. cad. 26771, S=5.000m², Bartha Iringo
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28662, nr. cad. 28662, S=5.000m², Karda Eleonora
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28664, nr. cad. 28664, S=10.000m², Karda Eleonora
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28663, nr. cad. 28663, S=10.000m², Karda Eleonora
- Certificat de urbanism nr. 152 din 18.04.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 3 din 19.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 302/2023
- Aviz nr. 8513 din 04.10.2023 emis de catre Operator Regional Judetul Covasna – Gospodarie Comunala S.A. Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 12380 din 02.12.2024 emis de catre Operator Regional Judetul Covasna – Gospodarie Comunala S.A. Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 7060230909550 din 08.10.2023 emis de SDEE Transilvania Sud – Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna – Birou Acces Retea
- Aviz nr. 38888/31915291 din 13.10.2023 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 38888/31915291 din 13.10.2023 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 62685/320445178 din 11.12.2024 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 693 CV din 11.10.2023 emis de catre S.C. ORANGE COMMUNICATIONS S.A.
- Aviz nr. 19677 din 25.10.2023 emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti
- Aviz nr. DT.13802 din 23.11.2023 emis de catre Ministerul Apararii Nationale – Statul Major al Apararii Bucuresti
- Aviz nr. 690.899 din 26.10.2023 emis de catre Serviciul Roman de Informatii - Unitatea Militara 0362 Bucuresti
- Aviz nr. 32054 din 09.01.2025 emis de catre Serviciul Roman de Informatii - Unitatea Militara 0362 Bucuresti



- Comunicare nr.1196 din 21.06.2024 emisa de Directia Judeteana pentru Cultura Covasna
- Aviz nr. 4 din 09.02.2024 emis de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale – Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciara – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Mures-Oltul Superior – Unitatea Administrativa Covasna
- Punct de vedere nr. 318/SL din 03.10.2023 emis de catre Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna
- Aviz nr. 279 din 01.07.2024 emis de catre Compania Nationala de Cai Ferate “CFR” S.A. – Sucursala Regionala de Cai Ferate Brasov
- Aviz nr. 81.204 din 06.04.2024 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Adresa nr. 67.521 din 09.12.2024 emisa de Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 357807 din 27.05.2024 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generala Logistica
- Aviz nr. 372 din 15.07.2024 emis de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Adresa nr. 3828624 din 30.04.2024 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al judetului Covasna
- Decizia etapei de incadrare nr. 22 din 15.04.2024 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Aviz nr. 20/959 din 03.12.2024 emisa de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Brasov
- Dovada plata taxa Registrul Urbanistilor din Romania
- *Notificare asistenta de specialitate Sanatate Publica*
- *Aviz emis de catre Arhitect Sef - Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe*
- *Raportul consultarii populatiei*

- Documentatie topografica

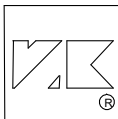
- Studiu geotehnic intocmit de Geoda S.R.L.

- **PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E” - PREVEDERI GENERALE**

- **PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E” - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Sef de proiect,

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

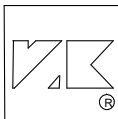


2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfantu Gheorghe pr. nr. 1333/2008 V&K S.R.L.	A – 00/PUG
2.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati, scara 1:500	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:500	A – 02
4.	Rețele tehnico-edilitare – situatia existenta si propusa, scara 1:500	I – 03
5.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:500	A – 04

Sef de proiect,

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu



PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E” **– PREVEDERI GENERALE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E”
Amplasament	DN 13E, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfântu Gheorghe
Data elaborării	aprilie 2023 –martie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe DN 13E, constă în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru zona ce se propune a se introduce în intravilan și a se reglementa.

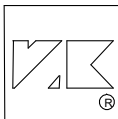
Terenul se afla actualmente în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant “Urbanproiect”, dar adiacent zonelor de industrie din intravilanul existent.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea zonei funcționale mixte servicii, comerț, depozite și funcțiuni complementare nou realizată.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, încumă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale subzonei, având în vedere prevederile Temei de proiectare întocmită cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din această zonă, urmărindu-se rezolvarea optimă a funcționalizării zonei, având în vedere interesul realizării unor investiții de anvergură pe aceste parcele.

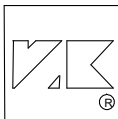


Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea 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)
- detalierea specifica a destinatiei propuse si organizarea din punct de vedere a cailor de comunicatii.
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat in domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- rezolvarea problematii de trafic, acces
- rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Pentru zona functionala mixta "servicii, comert, depozite si functiuni complementare":
POTmaxim = 70%, CUT maxim = 1,4 regim de inaltime P+1
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse



1.3. Surse documentare - baza topografica

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

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" proiect elaborat de S.C. URBANPORIECT S.R.L.
- Ridicarea topografica a zonei
- Studiu geotehnic intocmit de "Geoda" S.R.L.
- Certificat de urbanism nr. 152 din 18.04.2023 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul se afla actualmente in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", dar adiacent zonelor de industrie din intravilanul existent.

2.2. Incadrarea in localitate

Ampasamentul este situat in zona de Nord-est a localitatii Sfantu Gheorghe, municipiul Sfantu Gheorghe, in zona strazilor Armata Romana DN 13E, pe partea stanga a drumului national DN13 E, directia dinspre Sfantu Gheorghe spre Targu Secuiesc.

Terenul se afla partial partea estica a Unitatii Teritorial Administrative a Municipiului Sfantu Gheorghe.

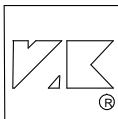
Terenul se invecineaza cu:

- la nord – Cale ferata Sfantu Gheorghe - Bretcu
- la sud – DN 13E
- la vest – zona industrie si depozitare
- la est – terenuri agricole extravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie".
Zona se afla la altitudinea medie de 537 m, deasupra nivelului Marii Negre.



2.3.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia nord-sud.
Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune.
Datele analizei geotehnice se regasesc in studiul geotehnic anexat prezentei documentatii, intocmita de Geoda S.R.L.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de Drumul National DN13E, drum cu imbracaminte asfaltica in stare buna, cu cate o banda de circulatie pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla intr-o libera de constructii, teren arabil in extravilan.

Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe se afla in extravilan
- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente "teren agricol".
- Terenurile pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane fizice. Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice.
- Nu exista probleme majore care ar crea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametru Dn 160mm (PEID).

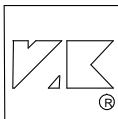
2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera cu diametru de Dn 90mm(PEID).

In zona studiata exista nu retele de canalizare pluviala.

2.6.3 .Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista linie electrica aerina vis-à-vis de amplasament.
Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.



2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan - presiune medie.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

2.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 2.6.4.

2.6.6. Telefonizare

In zona studiata exista retea apartinand ORANGE Communications S.A, subterana si aeriana.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul acestora, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, adiacent zonelor de industrie din intravilanul existent.

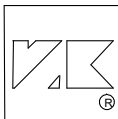
Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatiei, pana in momentul prezent.

In Planul Urbansitic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbansim.

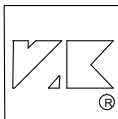


2.9. Necesitati si optiuni

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu beneficiarul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, datorita faptului ca suprafata de teren analizata este de interes pentru investitori.

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante "repere" de dezvoltare a zonei:

- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 41/1, va fi zona mixta "servicii, comert, depozite si functiuni complementare
- Accesul se realizeaza din drumul national DN13E, pe partea dreapta – pozitie kilometrica 30+423,15m. Pentru fluidizarea traficului s-au proiectat banda de decelelare, respectiv accelerare, intoarcerea urmand a se realiza in giratoriul dinspre cartierul Campu Frumos, virarea la stanga din nefiind permisa. Limita intravilanului existent este la km 30+372,2m, iar cel propus este la km 30+474,80m. Inceputul traseului proiectat este la km 30+312,7m iar sfarsitul traseului proiectat este la km 30+533,65m.
- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotararea nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse, pentru autovehicule.
- Se va asigura necesarul de spatii verzi, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambiantare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public si invers.
- Procentul de ocupare al terenului propus este $POT_{maxim} = 70\%$, coefientul de ocupare al terenului propus este $CUT_{maxim} = 1,4$, iar regimul de inaltime maxim propus este P+1
- Se vor reglementa, dupa caz, servituti ale terenurilor cuprinse in prezenta zona
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor stabili prospectele strazilor adiacente in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate



- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitară unitară, condiție sine qua non pentru a se putea construi fără a se polua mediul și pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezentul proiect s-au realizat următoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentație tehnică – Ridicare topografică, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. "GEODA" S.R.L.
- Studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate întocmit de către Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brașov

În urma acestor documentații nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investițiilor din zona studiată.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

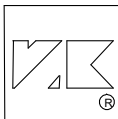
Terenul se află actualmente în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", dar adiacent zonelor de industrie din intravilanul existent.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea zonei funcționale mixte servicii, comerț, depozite și funcțiuni complementare nou realizată.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, având în vedere prevederile Temei de proiectare întocmite cu initiatorul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din această zonă și rezolvarea optimă a circulației, având în vedere interesul realizării unor investiții de anvergură pe aceste parcele.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla in apropierea zonei industriale a municipiului Sfantu Gheorghe, astfel nu se pune problema valorificarii cadrului natural, spatiile verzi existente fiind cele de aliniament si terenurile agricole din imprejurimi.

Prin propunerile prezentei documentatii de urbansim, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare.

Conditiiile de constructibilitate si de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic ce face parte din prezenta documentatie.

3.4. Modernizarea circulatiei

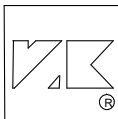
3.4.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tinand cont de:

- existenta Drumului National DN13E la sud
- existenta caii ferate la nord
- situatia topografica a terenului
- prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in municipiul Sfantu Gheorghe
- asigurarea unui acces lesnicios si avand in vedere siguranta circulatiei in zona noua reglementata

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare, 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. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice



- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata cuprinde:

- profilul stradal "P1" – drum national DN13E, 1 banda de circulatie pentru fiecare sens de mers cu latime 3,80 metri, acostament pe ambele parti ale drumului de 1,00m latime, rigola deschisa de 1,50m latime pe o parte si pe cealalta a drumului
- profilul stradal "P2" – drum national DN13E, 1 banda de circulatie pe un sens de mers cu latime 3,50 metri, 2 benzi de circulatie pe sensul Targu Secuiesc- Sfantu Gheorghe cu latime fiecare de 3,50m (din care 1 banda pentru accelerare sau decelerare) acostament pe ambele parti ale drumului de 1,00m latime, rigola deschisa de 1,50m latime pe ambele parti.

Accesul se realizeaza din drumul national DN13E, pe partea dreapta – pozitie kilometrica 30+423,15m. Pentru fluidizarea traficului s-au proiectat banda de decelelare, respectiv accelerare, intoarcerea urmand a se realiza in giratoriul dinspre cartierul Campu Frumos, virarea la stanga din nefiind permisa. Limita intravilanului existent este la km 30+372,2m, iar cel propus este la km 30+474,80m. Inceputul traseului proiectat este la km 30+312,7m iar sfarsitul traseului proiectat este la km 30+533,65m.

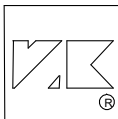
Numarul locurilor de parcare se va stabili exact la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism.

3.4.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala.

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 pluvial al zonei.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunale Sfantu Gheorghe, Agentia de Protectie a Mediului, etc.)



3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de tema

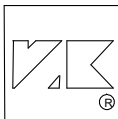
Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizul de oportunitate emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta "UTR 41/1" "SCD" pentru functiunile stabilite
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces, de incinta, spatii de parcare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri 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 sau invers.
- 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, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate



Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

• ZONA FUNCTIONALA MIXTA – ZONA MIXTA “SERVICII, COMERT, DEPOZITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” UTR 41/1

(notata pe plansa de reglementari cu “SCD”) cuprinzand:

- **Lot construibil de la max. 30.000mp**, pentru realizarea de spatii pentru servicii, comert, depozite si functiunile complementare (anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.), cu posibilitatea de divizare in parcele mai mici
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatilor ce vor fi desfasurate
- **Semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri , etc.**
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**

3.5.3. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifica ca o unitate teritoriala de referinta:

- **UTR 41/1:** Zona functionala mixta zona mixta “servicii, comert, depozite si functiuni complementare “SCD”

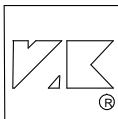
3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse fi P+1. Inaltime maxima 16,00 m.
Turn publicitar de max. 3,0 m inaltime.

3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- profilul transversal al drumului la care se aliniaza parcela existente



- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatatii
- zone de protectie a drumului national DN13E si a caii ferate, respectiv retele tehnico-edilitare din zona
- 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.**

3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe planşa “Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii” ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.

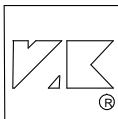
Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

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.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	47.440,00	-	47.440,00	-
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	30.000,00	-	30.000,00	-
Suprafata de terenuri agricole extravilane	35.550,00	-	5.550,00	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera	5.245,00	-	5.245,00	-
Suprafata cai de comunicatie feroviara	916,29	-	916,29	-
Suprafata de teren intravilan – industrie si depozitare	5.728,00	-	5.728,71	-
Suprafata zona mixta servicii, comert, depozite si functiuni complementare	-	-	30.000,00	100
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	3.000,00	10
Suprafata minima spatii verzi	-	-	6.000,00	20
Suprafata construita maxima	-	-	21.000,00	70
Suprafata desfasurata maxima	-	-	42.000,00	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	70
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	-	-	1,4



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei functionale propuse.

In functie de investitiile concrete ce se vor realiza, se va analiza daca capacitatea acestora este suficienta sau este nevoie de modificare.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

3.6.1. Alimentarea cu apa

In zona exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametru 160mm (PEID).

Alimentarea cu apa rece se va face prin bransament la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Sfântu Gheorghe.

Necesarul de apa rece estimat este de:

Zona servicii, comert, depozite si functiuni complementare este estimat la:

$$Q_{med\ z_{i2}} = 79,7 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max\ z_{i2}} = 91,65 \text{ m}^3/\text{zi} \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max\ orar_2} = 11,39 \text{ m}^3/\text{h} \quad k_o = 2$$

Necesarul de apa pentru refacerea rezervei intangibile incendiu

Instalatiile de stingere a incendiilor sunt formate din: hidranti exteriori si hidranti interiori.

Dotarea instalatii de combatere a incendiului se realizeaza conform normativului P118/2-2013 pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor. Solutia de stingere a unui posibil incendiu se precizeaza in urma intocmirii unui scenariu de siguranta la foc, prin grija beneficiarului, ce se va realiza ulterior la faza de construire.

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

3.6.2.1. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera cu diametru de 90mm (PEID)

Constructiile existente vor fi racordate la canalizarea menajera.

Apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002.

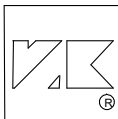
Debitul de ape menajere estimat este de:

Zona servicii, comert, depozite si functiuni complementare este estimat la:

$$Q_{med\ z_{i2}} = 79,7 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max\ z_{i2}} = 91,65 \text{ m}^3/\text{zi} \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max\ orar_2} = 11,39 \text{ m}^3/\text{h} \quad k_o = 2$$



3.6.2.2. Canalizare pluviala

Debitele de ape meteorice se determina, de regula, admitand ca model de ploaie de calcul uniform distribuita pe intreg bazinul de canalizare, cu intensitate constanta pe durata de concentrare superficiala si de curgere prin canal.

Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002.

Apele de pe terasament vor fi colectate printr-un sistem compus din conducte din PVC-KG, dimensionate corespunzator, si receptoare de preluare (geigere), precum si o rigola centrala de capacitate mare.

Sistemul de conducte pentru apele meteorice preluate de pe terasamente este separat de cel pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperis si este conectat la un separator de hidrocarburi din beton cu filtru coalescent, decantor de namol si dublu by-pass, cu debitul nominal de 10 l/s si maxim (pe by-pass) de 50 litri/secunda.

Apele pluviale, dupa trecerea prin separator sunt colectate in statia de pompare SPCP01, de unde sunt deversate in bazin de retentie ape meteorice, utilizat la stropit spatii verzi.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista linie electrica aeriana vis-à-vis de amplasament, la care se pot racorda viitoarele investitii.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza print racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

3.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan presiune redusa.

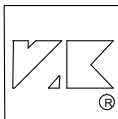
Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid sau cu gaz metan, pentru varianta cu gaz metan fiind necesara bransarea la reseaua existente.

3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.4.

3.6.6. Telefonizare

In zona studiata exista retea apartinand ORANGE Romania Communications S.A.



Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la ORANGE Romania Communications S.A. sau alti furnizori de retele de telefonie.

3.6.7 Rețele comunicatii electronice

In zona dinspre drumul national DN 13E se va permite realizarea de comunicatii electronice, adiacent zonei rezervate pentru pista de biciclisti.

3.7. Protectia mediului

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Constructiile propuse vor respecta normele de:

- insorire
- izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002
- apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

3.8. Obiective de utilitate publica

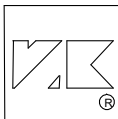
3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta drumului national DN 13E si a pistei de biciclisti

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 47.440,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice
- Terenuri in domeniul public aflat in adminstrarea CNAIR - Directia Regionala de Drumuri si Poduri Brasov - SDN Sfantu Gheorghe sau Cai Ferate SNCFR S.A.



3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public pentru realizarea pistei de biciclisti. Suparafta aferenta se va determina dupa realizarea proiectarea accesului in faza D.T.A.C.

Totodata se impune:

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi, pentru intocmirea lucrarilor cadastrale/topografice de intabulare, dezmembrare, comasare dupa caz a parcelelor existente
- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII – MASURI DE LUAT IN CONTINUARE

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

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL
SC"V&K®" SRL
Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

ianuarie 2025