

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

Denumirea lucrării	MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ "ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD"
Amplasament	Zona Est - Str. Lunca Oltului, intravilan Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	"SEPSI OSK" S.A.
Proiectant general	"V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1624/2025
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE

Director S.C. " V&K®"S.R.L. Romania	arch. Vivianne Gheorghiu 2129 Viviana GHEORGHIU Arhitect cu drept de semnătură	
---	---	---

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfântu 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".

21 februarie 2026 / 1 iunie 2026 / 22 iunie 2026



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania
dipl.arh. Vivianne Gheorghiu



PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

dipl.arh. Mircea Gheorghiu

dipl.arh. Monica Tataru

INSTALATII

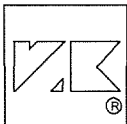
S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama

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

SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE, DRUMURI

dipl. ing. Attila Radnoti

21 februarie 2026 / 1 iunie 2026/ 22 iunie 2026



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

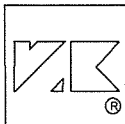
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Certificat de inregistrare SEPSI OSK S.A.
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24007, nr. cad/top 24007, S=15.700mp
- Certificat de urbanism nr. 197 din 13.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 8 din 01.07.2025 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Arhitect Sef
- Aviz nr. 94143-322452828 din 24.06.2026 emis de Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Acordul in principiu nr. 8022 din 18.06.2025 emis de Tega S.A.
- Aviz nr. 7060260100131 din 19.01.2026 emis de Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Covasna
- Punct de vedere nr. 771152 din 07.03.2026 emis de catre Administratia Nationala Apele Romane – Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna
- Notificare ASSP nr. 1470/1321 din 09.03.2026 emisa de Directia de Sanatate Publica Covasna
- Adresa nr. 1630101 din 17.03.2026 emisa de Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al judetului Covasna
- Aviz nr. 24296 din 24.04.2026 emis de Directia de Gospodarire Comunale – Comisia de Circulatie - Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 4203 din 08.05.2026 emis de Hydrokov S.A.
- Decizia etapei de incadrare nr. 13 din 27.03.2026 emisa de Directia Judeteana de Mediu Covasna
- Adresa nr. 4973 mdin 26.06.2026 emisa de Directia Judeteana de Mediu Covasna
- Aviz nr. 65/U din 03.06.2026 emis de Directia Judetetana pentru Cultura Covasna
- Aviz nr. 2 din 14.07.2026 emis de Arhitect sef – Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

- Aviz nr. 19 din 16.07.2026 emis de Arhitect sef – Consiliul Judetean Covasna
- Dovada plata taxa RUR
- Ridicare topografica privind imobilul inscris in CF nr. 24007, Sfântu Gheorghe, executat TERRA MAP
- Aviz geotehic preliminar intocmit de catre "GEMINEX" S.R.L.
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ "ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD"- PREVEDERI GENERALE**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ "ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD"- BREVIAR DE CALCUL INSTALATII**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ "ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD"- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

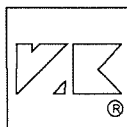
2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in proiect actualizare PUG nr. 1333/2008 – municipiul Sfântu Gheorghe, scara 1:5000	A – 00
2.	Analiza situatiei existente, scara 1:500	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:500	A – 02
4.	Propuneri de ilustrare urbanistica, scara 1 :500	A - 02/I
5.	Retele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1:500	I – 03
6.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:500	A – 04
7.	Imagini perspective 3D	

Intocmit ,
dipl. arh. Vivianne Gheorghiu



21 februarie 2026 / 1 iunie 2026 / 22 iunie 2026



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
“MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ ZONA REZIDENTIALA
SI SERVICII NORD”

PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	“MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD”
Amplasament	Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, Zona Est, Str. Lunca Oltului
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator proiect:	“SEPSI OSK”
Proiectant general	" V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborarii	Iunie 2025 – mai 2026

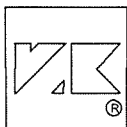
1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii "“MODIFICARE PARTIALA UTR 1 PUZ ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD”" - municipiul Sfantu Gheorghe, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru modificarea partial functionala a unei documentatii urbanistice initiale intocmita pentru aceasta zona.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile “Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. ”URBANPROIECT” S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe.

Prin Planul Urbanistic Zona “ Zona Rezidentiala si Servicii Nord”, proiect elaborat de S.C.”PRO-INVEST” S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 295/2010, terenul a fost introdus in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, avand in vedere dezvoltarea zonei adiacente ca baza sportive a echipei “OSK Sfantu Gheoghe” , incumba o reanalizare a prevederilor functionale a terenului proprietate a firmei care



manageriaza echipa de fotbal.

PUZ- face o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmite cu initiatorul 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.

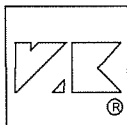
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Refunctionalizarea partiala a unei zone a PUZ-ului initial, cu o functiune de buna companie a unei zone de locuinte si functiuni de agrement
- 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, respectiv a categoriei de folosinta a terenului, din teren agricol in categoria teren zona fuctionala spatii verzi, sport si agrement
- 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 subunitatii teritoriale de referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei circulatiei si a siguranta circulatiei pe o artera majora, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile propuse in zona.

1.3. Surse documentare - baza topografica

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

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna", elaborat de URBANPROIECT Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Planul Urbanistic Zona "Zona Rezidentiala si Servicii Nord", proiect elaborat de S.C."PRO-INVEST" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 295/2010
- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari



- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfântu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului " 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 amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia

- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

- Mircea Enache - Urbanismul Britanic Contemporan

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

- Scott Stanley - Stormwater Management for sustainable Urban Environment

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

- Arhitectura peisajului - John Ormsbee Simonds

- Revista ARHITECTURA A Uniunii Arhitecților din Romania nr. 1-2/2021 - „GREEN“

SI MULTE ALTE STUDII

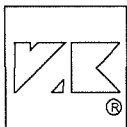
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul zonei propuse pentru realizarea investitiilor viitoare, este situat in zona de nord a municipiului Sfântu Gheorghe, la est de strada Lunca Oltului, in spatele stadionului Sepsis Osk.

Terenul se invecineaza cu:

- la nord – zona locuinte si servicii
- la sud – zona servicii si agrement



- la vest – zona locuinte si servicii, stadionul Seps Osk
- la est – dig aparare raul Olt

Zona este accesibila din Drumul National European DN 12 - E 578, Strada Lunca Oltului, respectiv din drumul de exploatare De226/2, Nr. cad. 40967.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe zona terasei din partea stanga a raului Olt , fiind o zona plata , de tip "campie". Zona se afla la altitudinea medie de 523 m, deasupra nivelului Marii Negre.

Terenul studiat in prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla Bazinul Hidrografic al Raului Olt. Fata de Raul Olt.

Zona studiata se afla situata in partea de Nord a localitatii Sfantu Gheorghe, iar din punct de vedere morfologic in zona de lunca si terasa joasa aluvionara a raului Olt. Terenul este cvaziorizontal cu o declivitate foarte lina spre albia si directia de curgere a raului Olt.

Cotele absolute Stereo 70 (RNMN) sunt situate la cca. 523 .

2.2.2. Analiza geotehnica

Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

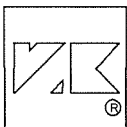
Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adapost cu inversiuni de temperatura.

Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul -25°C .

Adancimea de inghet in terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt $T_c=0,7$ sec si ag pentru $IMR=100$ ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase , apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase.

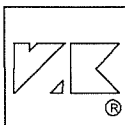
Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonele de versant si ale formatiunilor de terasa.

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona este accesibila din Drumul National European DN 12 - E 578, Str. Lunca Oltului si drumul de exploatare De226/2, Nr. cad. 40967.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este construita, terenurile fiind libere de constructii, actualmente cu destinatie agricola.



2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa rece

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa rece.

Dar, exista conducte de aductiune apa DN400, subterane.

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie

2.2.5.2. Canalizare menajera

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera.

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluvala

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie

2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista :

- o linie electrica aeriana LEA 20kV
- o linie electrica aeriana LEA 0,4 kV
- linie electrica subterana LES 20 kV

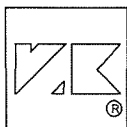
2.2.5.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata nu exista alimentare cu energie termica, respectiv retele de gaz metan.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele :

- Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform - Planul Urbanistic Zona " Zona Rezidentiala si Servicii Nord", proiect elaborat de S.C."PRO-INVEST" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 295/2010
- Terenurile sunt neconstruite, utilizate actualmente ca terenuri agricole, deci propunerile din prezenta documentatie au tinut cont de limitele de proprietati, fara a avea in majoritatea situatiilor si vicisitudinea existentei unor cladiri prost amplasate

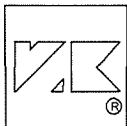


- Exista cele 3 (trei) linii electrice , care vor fi avute in vedere la reglementarile urbanistice propuse.
- Exista conducta de aductiune apa DN400 , subterane, de care se va tine cont la reglementarile urbanistice propuse.
- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate.
- Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice, modul de delimitare a terenurilor fiind si rezultanta aplicarii de catre administratia locala a Legii fondului funciar nr.18/1991, respectiv a actelor de vanzare-cumparare realizate ulterior.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform "Temei de proiectare" intocmite de proiectant impreuna cu initiatorul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbansitic Zonal, datorita faptului ca suprafata de teren analizata este reglementata ca "Zona de locuinte si servicii", urmand a deveni "Zona functionala spatii verzi , sport si agrement".

- Este necesara scoaterea din circuitul agricol a terenului in cauza
- Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari integrarea in contextual natural si 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. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

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

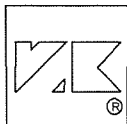
- Avizul de oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe – Arhitect Sef nr. 8 din 01.07.2025
- Planul Urbanistic Zona "Zona Rezidentiala si Servicii Nord", proiect elaborat de S.C."PRO-INVEST" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 295/2010
- Precizarile de la pct. 2.2.7 din prezenta documentatie
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent Planului Urbanistic Zonal
- Sistematizarea incintei 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
- 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 de aplicare aferent Planului Urbanistic Zonal"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

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



ZONA FUNCTIONALA "ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT" (ZF14-VSA)

(notate pe plansa de reglementari cu (ZF14-VSA) cuprinzand :

- Lot construibil de cca. 13.000mp
- Strazi si alei carosabile pentru accesibilitatea lotului
- Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban
- Spatii verzi de agrementare in cadrul parcelei
- Retele tehnico-edilitare aferente

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Caile de circulatie

Drumul de acces catre lot s-a proiectat tinand cont de:

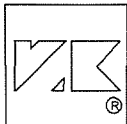
- Determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate
- Modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar

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-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea 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 si realizarea strazilor in localitatile urbane

Zona sistematizata cuprinde 1 tip de strada:

- Strada de categoria a III-a , profilul stradal "P1-P1" pentru drumul de exploatare existent si drumuri noi propuse , conform Planul Urbanistic Zona "Zona Rezidentiala si Servicii Nord", proiect elaborat de S.C."PRO-INVEST" S.R.L., 2 benzi de circulatie avand 7,00 m latime totala, si trotuare de 1,50 m de ambele parti ale drumului



3.3.2. Sistemizare verticala

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

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 m.

3.4. Zonificarea teritoriului

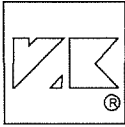
Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica intr-o singura unitate teritoriala de referinta de tip "ZF14-VSA"- "Zona functionala spatii verzi , sport si agrement".

3.5. Regim juridic, circulatia terenurilor

Teritoriul aferent zonei reglementate in Planul Urbanistic Zonal este de 15.700 mp, zona studiata fiind 32.140 mp, pentru a se analiza impactul intr-un context mai larg, tinand cont de vecinatatile reglementate conform PUZ-ului initial.

3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este P+1 .



3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- Profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- Regimul de inaltime al constructiilor
- 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.

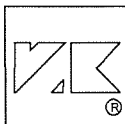
3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe planşa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului $CUT = 0,40$ si procentul de ocupare al terenului $POT = 20 \%$, indici globali la nivel de PUZ.

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 ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

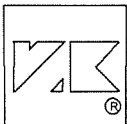
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT - Planul Urbanistic Zona “ Zona Rezidentiala si Servicii Nord”, proiect elaborat de S.C.”PRO- INVEST” S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 295/2010		PROPUS UTR 1/1 (ZF14-VSA)	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	32.140 mp	-	32.140 mp	-
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	15.700 mp	-	15.700 mp	-
Cai de comunicatie rutiera	4.104 mp		2.229 mp	
Suprafata zona functionala mixta locuinte si servicii	11.596 mp	100	-	-
Suprafata zona functionala spatii verzi, sport si agrement	-	-	13.471 mp	100 %
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	6.735,50 mp	50%
Suprafata minima spatii verzi	-	--	4.041,30 mp	30%
Suprafata construita maxima	4.870,32 mp	42 %	2.694,20 mp	20%
Suprafata desfasurata maxima:	7.073,56 mp	-	5.388,40 mp	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	42 %	-	20 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	0,61	-	0,4
Regim de inaltime maxim	P+2	-	-	P+1

Indicii urbanistici caracteristici unitatii teritoriale de referinta se prezinta astfel:

	POT	CUT
Zona functionala spatii verzi, sport si agrement	20 %	0,40



3.9. Echiparea tehnico-edilitara

3.9.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin prelungirea rețelei de alimentare cu apa de la Sala polivalenta de 3000 de locuri.

In zona de traversare a conductelor de aductiune, sapatura se va face manual.

Debitele necesare de apa sunt precizate in breviarul de calcul apa-canal.

Necesar de apa (conform STAS 1478):

$$Q_{med\ zi} = 8,55\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 9,83\ m^3/zi \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max\ orar} = 17,1\ m^3/h \quad k_o = 2$$

3.9.2. Canalizarea menajera

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura:

- in etapa I prin fosa septica vidanjabila impermeabilizata
- in etapa a II-a, in perspectiva mutarii conductelor de aductiune, se va prelungi rețeaua de canalizare menajera de la Stadionul Seps OSK.

Debitul de ape menajere sunt precizate in breviarul de calcul apa-canal:

$$Q_{med\ zi} = 8,55\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 9,83\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 17,1\ m^3/h$$

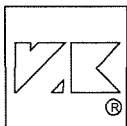
3.9.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ.

Apele de pe acoperisuri conventional curate vor fi conduse la statia de pompare de unde vor fi evacuate in paraul Arcus. Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoar de hidrocarburi si se vor conduce apoi la statia de pompare de unde vor fi evacuate in paraul Arcus.

Apele epurate trebuie sa indeplineasca conditiile de calitate in conformitate cu prevederile din Normativul NTPA 001/2002 (Normativul de deversare a apelor uzate in receptorii de suprafata).

Debitul de calcul conform "Breviarului de calcul" este de 83,26 l/s.



3.9.4. Alimentare cu caldura

Nu e cazul.

3.9.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui Studiu de coexistenta de specialitate realizat de DEER .

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

3.9.6. Alimentare cu gaze

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz metan.

3.9.7. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la Orange Communications SA. Sau alti operatori de telefonie.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zona functionala propusa.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 15.700,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe:
2.229,00 mp

- terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice - 13.471,00 mp

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, avand in vedere necesitatea realizarii modernizarii drumului de exploatare si a drumurilor propuse conform Plan Urbanistic Zona " Zona Rezidentiala si Servicii Nord", proiect elaborat de S.C."PRO-INVEST" S.R.L.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 725 385500, email: office@vksrl.ro

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului construibil , avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi
- 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

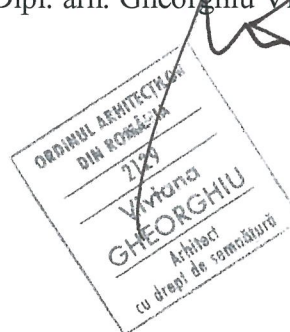
Detaliile tehnice de aplicare a prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt specificate in "Regulamentul aferent Plan Urbanistic Zonal", care se utilizeaza in asa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,

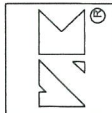
Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. arh. Gheorghiu Vivianne



21 februarie 2026 / 1 iunie 2026/ 22 iunie 2026



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

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR 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/autorizațiilor 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 investițiilor propuse prin **MODIFICARE PARTIALĂ UTR I PUZ "ZONA REZIDENTIALĂ ȘI SERVICII NORD"**
Zona Est - Str. Lunca Oltului, intravilan Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna
initiator: SEPSI OSK S.A.

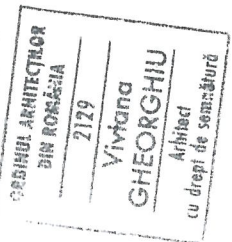
nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1.	Realizare rețele edilitare	Racordare/bransamente/deviere rețelele tehnico-edilitare existente (apa, canalizare, rețele electrice, dupa caz) Canalizare menajera: - etapa I – fosa septica vidanjabila impermeabilizata - etapa II – extindere retea de canalizare menajera la amplasament si racordare	Initiator PUZ
2.	Trecere în domeniul public a strazilor propuse, supralargirilor strazilor propuse pentru modernizare	Intocmire procedurilor legale pentru transferarea strazilor propuse prin documentatia de urbanism – din proprietate privata in proprietatea publica a Municipiului Sfântu Gheorghe	Initiator PUZ si Admînistratia locala
3.	Modernizare strazi	Modernizare strazi publice conform profile propuse in PUZ	Administratia locala

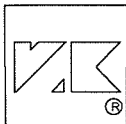
Initiator Plan Urbanistic Zonal
SEPSI OSK S.A.



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

Intocmit,
Proiectant general
S.C."V&K@".S.R.L.
arh. Gheorghe Vivianne
B,C,D,E, expert judiciar





PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PARTIALA
UTR 1 PUZ "ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD"
Zona Est - Str. Lunca Oltului,
intravilan Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna

BREVIAR DE CALCUL - INSTALATII

I. APA POTABILA (conform STAS 1478)

ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT

- spectatori $50 \times 6 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 0,3 \text{ m}^3/\text{zi}$
- sportivi $65 \times 50 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 3,25 \text{ m}^3/\text{zi}$
- stropit spatii verzi, teren sport $10.000 \times 0,5 \text{ l/m}^2 \times 10^{-3} = 5 \text{ m}^3/\text{zi}$

Total : $8,55 \text{ m}^3/\text{zi}$

$$Q_{\text{med zi}} = 8,55 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{\text{max zi}} = 9,83 \text{ m}^3/\text{zi} \quad k_{\text{zi}} = 1,15$$

$$Q_{\text{max orar}} = 17,1 \text{ m}^3/\text{h} \quad k_{\text{o}} = 2$$

III. CANALIZARE MENAJERA

ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT

$$Q_{\text{med zi}} = 8,55 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{\text{max zi}} = 9,83 \text{ m}^3/\text{zi}$$

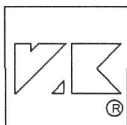
$$Q_{\text{max orar}} = 17,1 \text{ m}^3/\text{h}$$

IV. CANALIZARE PLUVIALA

ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT

$$Q_{\text{pl}} = 0,0001 \times m \times i \Sigma S \times \emptyset = \quad [\text{l/sec}]$$

- zona teritoriala 18
- frecventa de calcul 1/1
- durata ploii 15 min.
- intensitatea ploii $i = 130 \text{ l/s}$



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-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

- $m = 0,8$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperis + coeficient de curgere (STAS 1846)
 - invelitori $S_1 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_1=0,90$
 - drumuri, platforme $S_2 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_2=0,80$
- zone verzi $S_3 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_3=0,05$

$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha} (\dots \text{ m}^2 \times 0,90) + (\dots \text{ m}^2 \times 0,80) + (\dots \times 0,05) [\text{l/s}]$$

$$S_1 = 2.694,20 \text{ m}^2; \emptyset_1=0,90$$

$$S_2 = 6.735,50 \text{ m}^2; \emptyset_2=0,80$$

$$S_3 = 4.041,30 \text{ m}^2; \emptyset_3=0,05$$

$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha} \times (2.684,20 \times 0,90) + (6.735,50 \times 0,80) + (4.041,30 \times 0,05) [\text{l/s}] = 83,26 \text{ l/s}$$

Intocmit,

Dipl. Ing. Grama Stefan

Sfantu Gheorghe, februarie 2026

