

PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

S.C.P.C.S. " A M B I E N T " S.R.L.

**SFANTU GHEORGHE, STR. KOSSUTH LAJOS FN
TEL/FAX: 0267.311.880**

PROIECT NR. 750 / a / 2016

**« ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE »
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SI
REGULAMENT DE URBANISME AFERENT
(P.U.Z. + R.L.U)**

PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

PROIECT NR. 750 / a / 2016

DENUMIREA LUCRARII : ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE

LOCALITATEA : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

JUDETUL COVASNA

INITIATORI : SZILVASI MELINDA, SZILVASI ALMOS,

SZILVASI ELVIRA GIZELLA, FARKAS IMRE,

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE.

PROIECTANT GENERAL : S.C.P.C.S. " AMBIENT" SF. GHEORGHE

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT
DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT

ARH. FLOREA VIRGIL.....



BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- **foaia de gardă**
- **borderoul general PUZ**
- **memoriu de prezentare**

1. INTRODUCERE

- **1.1. date de recunoastere a documentatiei**
- **1.2. obiectul lucrarii**
- **1.3. surse documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- **2.1. evolutia zonei**
- **2.2. incadrarea in localitate**
- **2.3. elemente ale cadrului natural**
- **2.4. circulatia**
- **2.5. ocuparea terenurilor**
- **2.6. echipare edilitara**
- **2.7. probleme de mediu**
- **2.8. optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- **3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare**
- **3.2. prevederi ale PUG**
- **3.3. valorificarea cadrului natural**
- **3.4. modernizarea circulatiei**
- **3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- **3.6. dezvoltarea echipariei edilitare**
- **3.7. protectia mediului**
- **3.8. obiective de utilitate publica**



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

B – PIESE DESENATE

A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI

scara 1/500

A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500

A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500

A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500

A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/500

sef proiect



arh. FLOREA Virgil



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : **ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE**
- localitatea : **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul Covasna**
- initiatori : **SZILVASI MELINDA, SZILVASI ALMOS,**

SZILVASI ELVIRA GIZELLA, FARKAS IMRE,

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

1.2. Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone aflate in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, in partea de sud a acestuia. Reperele cele mai apropiate sunt statia de epurare aflată la cca. 200 m distanta fata de amplasament, strazile Energiei si Tigaretei. Terenul este accesibil de pe strada Tigaretei. Se doreste amplasarea catorva



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

unitati de comert si servicii industriale si amenajarea incintelor respective. Terenul se compune din trei loturi, doua aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice initiatore si unul in domeniul municipiului Sfantu Gheorghe, dat in folosinta unei persoane fizice. In momentul de fata incinta care face obiectul prezentului proiect cuprinde trei anexe existente, construite legal.

Autoritatatile administratiei publice locale ale orasului precum si ale judetului deopotiva, depun un efort sustinut pentru dezvoltarea orasului si a judetului, sprijinind initiativele investitionale si orientand dezvoltarea intregii comunitati catre sectoare viabile ale economiei, in conditiile in care economia orasului nu prezinta o dezvoltare spectaculoasa in ultimii ani din cauza crizei economice generale si a efectelor in timp ale acesteia.

Planul Urbanistic Zonal isi propune reglementarea unei suprafete de 6.003 mp, in vederea reamenajarii incintei de servicii industriale si comert, pentru asigurarea cardrului urbanistic corespunzator functionarii unor ateliere tehnice, care vor asigura cateva locuri de munca noi si vor contribui la bugetul local conform legii.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiatorii de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se vor realiza ateliere de servicii tehnice / industriale, accesele auto si pietonale necesare, paraje, amenajari de teren, imprejmuire.

Accesul principal in incinte se va realiza de pe strada Tigaretei, partea de sud a acesteia, se va propune largirea amprizei strazii in zona de amplasament. Un lot va avea acces de pe strada care bordea amplasamentul spre sud, se va propune extinderea geometrii acesteia.

Regimul maxim de inaltime va fi P + 1 nivel.

POT maxim solicitat = 60,00 %



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

CUT maxim solicitat = 1,20

Utilitatile necesare se vor asigura prin record la utilitatile urbane existente in zona.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Pentru zona studiata, PUG al municipiului Sfantu Gheorghe aprobat si in vigoare, nu prevede reglementari. Zona se afla in aria de protectie a statiei de epurare.

Pentru zona imediat invecinata s-a executat si s-a aprobat in anul 2010 / 2011 un Plan Urbanistic Zonal – Lunca Oltului sud – est, proiect care prevede doua artere de circulatie majora pe doua din laturile amplasamentului studiat in prezenta lucrare. Profilele si solutiile cuprinse in acesti PUZ se preiau in prezenta documentatie si se rezolva astfel conectarea lucrarii de fata la o lucrare aprobata existenta in zona.

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Cu siguranta, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata si durabila a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii si institutii publice, a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorghe sustine si sprijina constant dezvoltarea orasului, modernizarea acestuia in conditiile pastrarii si punerii in valoare a valentelor identitare, a acelor elemente spatiale si de detaliu care definesc orasul si il innobileaza.

Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat
- Proiectul de actualizare a Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe (orientativ)
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu a judetului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in partea de sud a municipiului Sfantu Gheorghe.

In imediata apropiere se afla numeroase alte obiective industriale, tehnico – edilitare dar si zone de locuit.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul orasului, in zona importanta a orasului.

In acest context, amenajarea si definirea acestui amplasament devin in acelasi timp necesare si importante.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Aceasta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Sfantu Gheorghe se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, a locuirii si turismului, ca cel mai important pol. Acest pol defineste directii de dezvoltare, genereaza exemple si reprezinta permanente provocari atat pentru edili cat si pentru autoritati.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

2.2. Elemente ale cadrului natural :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Zona studiata este situata in partea de sud a orasului Sfantu Gheorghe. Suprafata terenului reglementat este de 6.003 mp, teren aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice, parte in proprietatea municipiului Sf.Gheorghe, in folosinta unei persoane fizice.

Conditii geotehnice :

Prin grijă initiatorilor de proiect se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament.

În urma analizei datelor geologo - tehnice se va realiza încadrarea prealabila a terenului. În continuare, pentru fiecare obiectiv în parte se vor realiza studii cu analize de laborator pentru definirea portabilitatii terenului si conditiilor specific de fundare.

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul in incinta se va realiza de pe strada Tigaretei. Circulatia in incinta va fi semicarosabila.

Accesul va asigura gabaritele libere necesare pentru autoutilitare (pompieri, altele) precum si pentru autovehiculele de interventie (salvari, politie, altele).

Capacitati de transport, greutati in fluuenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia pe strada de acces se dasfosoara fluent. Circulatia este relativ redusa in zona.

2.3. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :



**PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 6.003 mp. In vecinatatile imediate, functioneaza cladiri si incinte industriale si de servicii, tehnico-edilitare si zone periferice de locuit, toate aflate in stare mebie si buna. Pe amplasamentul studiat exista trei cladiri anexa, realizate legal. Cladirile existente pe amplasament se afla si ele in stare medie.

Relationari intre functiuni .

Pe teren exista doar cateva constructii anexe.

Exista pe strada Tigaretei retele urbane la care obiectivele nou propuse pot fi racordate.

Terenul se afla in zona de protectie a statiei de epurare a orasului.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, fara a atinge valori de incarcare foarte mari. Spatiile construite sunt asigurate cu spatii libere amenajate suficient de mari, spatii verzi, curti si gradini.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Obiectivele propuse se vor racorda la sistemele de utilitati centralizate existente in zona (strada Tigaretei).

Asigurarea cu spatii verzi :

Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie. Terenul liber este ocupat de vegetatie spontana.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Terenul nu este expus la riscuri sau hazarde naturale, nu este zona inundabila, nu este expusa la alunecari de teren. Datele certe referitoare la aceste aspecte vor fi clarificate de rezultatele studiului geotehnic. Riscul seismic nu este mai ridicat decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	MP	%
suprafata totala reglementata	6003	100,00
suprafata ocupata de constructii	42	0,70
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila amenajate	0	0,00
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	10	0,17
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de faneata	5951	99,13
suprafata totala ocupata	6003	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,70 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,007	

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat, in afara situarii in zona de protective a statiei de purare (cca. 200 m distanta).

2.4. Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

Se pot asigura utilitatile functionale necesare functionarii obiectivelor propuse, prin racord la retelele existente.

Principalele disfunctionalitati :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Nu sunt necesare alte utilitati speciale.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in zona periferica a orasului, devenind intravilan, el va avea implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului existent. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situare, urmarindu-se o compositie in primul rand functionala, dictata de programul preconizat dar in acelasi timp inscriptibila in cadrul construit existent. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile invecinate, mai mult, ea vine sa intregeasca un cadru urban functional existent, de servicii tehnice si tehnico-edilitare. Relatia cu cadrul natural este in acelasi timp avuta in vedere, incinta va avea suprafete de spatii verzi, in acord cu incintele din intreaga zona.

Evidenierea riscurilor naturale si antropice:

Hazardul la inundatii este exclus, cursul Oltului este departe, la cca 600 m, si este protejat prin regularizare si diguri. Riscurile antropice pe amplasament in sine, nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri tehnice sau de alta natura. Riscurile antropice depind de calitatea materialelor, utilajelor si echipamentelor care se vor folosi in executie pentru realizarea extinderii propuse, acestea vor respecta normele de protectie mediului din fabricatie, astfel riscurile se reduc la implementarea lor conforma in teren si la corecta lor exploatare in functionare. Amplasamentul se afla in zona de protectie a statiei de epurare a orasului.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Terenul se afla la cca. 200 m fata de statia de epurare a orasului.



Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Pe amplasament in sine, nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protecție specială. Obiectivele construite și amenajările exterioare vor respecta condițiile impuse de avizele de specialitate la proiect.

Evidențierea potentialului balnear și turistic:

Pe terenul studiat nu există dotări balneare, turistice, spații de cazare pentru turism, spații de alimentație publică. Potentialul turistic al orașului este în creștere, odată cu dezvoltarea lui, mai cu seamă în sensul în care evenimente culturale, evenimente artistice, Zilele Orașului și alte manifestări au luat amploare în ultimii zece ani. Dat fiind faptul că în județul Covasna există numeroase obiective și locuri turistice și balneare, din ce în ce mai cautele, orașul Sfântu Gheorghe devine și el un punct de interes pentru turistii care căută aceste locații. Aceste locații de interes turistic nu se află în zona amplasamentului studiat și nu sunt în legătură cu acestea.

2.5. Opțiuni ale populației:

Opțiunile populației sunt, evident, cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea somajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi, și este de natura să fixeze forta de munca locala. De asemenea, investitia va genera locuri de munca la nivelul dezvoltarii orizontale (aprovisionare, distribuție, transport, manipulare, altele). Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusa pentru avizare. Proiectul răspunde cerintelor temei-program a initiatorilor și ofera soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elabotorului, proiectul răspunde în mod corespunzător viziunii temei-program.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica si documentatia cadastrala pusa la dispozitia proiectantului de catre initiatori, proiectul de Plan Urbanistic General aflat in curs de realizare si avizare.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe aprobat nu prevede reglementari in zona studiata.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural si construit existent este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei nu va afecta factorii de mediu in sensul alterarii calitatii acestora, apa, aerul, solul, subsolul, asezarile umane. Desigur, interventiile in sit vor avea in vedere locul urban in care se realizeaza, vecinatatile si caracterul locului.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe prelungirea sud a strazii Tigaretei. Unul din loturi va avea acces de pe strada derivata din strada Tigaretei care duce spre statia de epurare. Accesul va fi folosit de autovehicule si pietoni si nu va crea un flux continuu, asigurand doar accesarea , aprovizionarea obiectivelor si interventiile imediate. In interiorul incintelor vor fi circulatii auto si pietonale, paraje. Se vor asigura gabaritele necesare pentru accesul autoutilitarelor de stins incendiul, salvarilor, altor autoutilitare, politiei, altora.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

3.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei incinte cuprinzand unitati de comert si servicii.

Astfel, se propune realizarea unor ateliere de productie industriala si de servicii generale, atelier reparatii bobine de inductie, uinelte electrice, atelier reparatii echipamente electrocasnice, atelier reparatii echipamente IT, spatii pentru comert, functiuni care nu au suficiente acoperire la nivelul municipiului si sunt mult solicitate.

Se vor realiza lucrari exterioare cuprinzand amenajarea drumului interior de incinta, a catorva paraje, spatii verzi si amenajari de teren. Incintele vor fi imprejmuite.

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	Mp	%
suprafata totala reglementata, din care :	6003	100,00
suprafata ocupata de constructii	700	11,66
suprafata ocupata de cai de circulatii auto , platforme	2600	43,32
Suprafata ocupata de spatii verzi private	1883	31,28
Suprafata ocupata de spatii verzi publice	150	2,50
Suprafata ocupata de trotuar public	130	2,16
Suprafafta ocupata de pietonale de incinta	340	5,66
suprafata ocupata de echipare tehnico – edilitara	200	3,32
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	6003	100,00
Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	60,00 %	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	1,20	

Regim maxim de inaltime P + 1

Principalele obiective propuse sunt :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- Unitati de servicii industriale
- Ateliere servicii generale
- Atelier reparatii bobine de inductie, unelte electrice
- Atelier reparatii echipamente IT, atelier reparatii echipamente electrocasnice
- Atelier
- Locuinte de serviciu cu sau fara parter comercial
- Carosabile, paraje, spatii verzi, imprejmuiiri

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa a spatiilor nou propuse se va realiza de la sistemul de alimentare al orasului, prin racord. Obiectivele propuse vor fi prevazute cu spatii de igiena pentru personal, grupuri sanitare si vestiare.

Canalizare menajera :

Canalizarea menajera a spatiilor nou propuse se va realiza la sistemul de canalizare al orasului, prin racord.

Canalizare pluviala :

Apele meterorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate, cu pante longitudinale si transversale corespunzatoare care sa indeparteze apele de fronturile construite.

Alimentare cu energie electrica :

Obiectivele vor fi racordate la retelele de distributie a energiei electrice existente in zona, pe baza de proiect de specialitate.

Telecomunicatii :

Toate retelele de telefonie mobila au acoperire in zona vizata. Este posibil si racordul la retea de telefonie fixa existenta in zona.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Gospodarie comunala :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere si industriale (de la atelierele de servicii tehnice). Acestea se vor colecta conteinerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele reutilizabile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului zonei.

3.4. Protectia mediului :

Orice interventie antropica in mediu are repersiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o zona de servicii industriale si comert organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiede asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o tehnologie nepoluanta, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor. Zona nu face parte din sit natural protejat. Pe teren nu sunt obiective naturale protejate. Terenul cade sub incinta zonei de protectie a statiei de epurare orasenesti.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor prevedea spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica.

Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf.

Minim 20 % din suprafata terenului va fi destinata spatilor verzi.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe nu vor fi afectate de propunerile proiectului.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului, pentru prezervarea ecosistemelor minime existente in momentul de fata ape amplasament.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul nu se refera si nu are legatura directa cu potentialul turistic si balnear al municipiului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Sfantu Gheorghe dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorii de proiect vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

sef proiect, arh. FLOREA Virgil



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizările ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificarile ulterioare.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administratiei publice locale, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificarile si completarile ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cai de comunicatie, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a - Apa, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - Zone protejate, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect – republicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotarârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotarârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrarii în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Hotarârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din România, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor si Protectiei Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, cu completarile si modificarile ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificarile ulterioare.



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor în localitatatile urbane si rurale, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administratiei Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificarile ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.



II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

3. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul).
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate, dalate, vor fi realizate cu rosturi permeabile pentru apa.

4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitarilor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare (perimetrele edificabile).

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitarelor de stins incendiul, salvarilor si utilitarelor de gospodarie comunala, cu repectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- Accesul pietonal.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la spatiiile deschise publicului.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri :

Spatiile verzi amenajate vor ocupa minim 20 % din suprafata incintei, sub forma de pateuri de spatii verzi, plantatii de arbusti decorativi, grass – beton, spatii verzi cu vegetatie perena, rolul acestora fiind functional si estetic. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Imprejmuirile vor fi transparente, nu mai inalte de 2,00 m.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, care va opera unitar, functional si estetic.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

IS – servicii

ID – industrie, depozitare

L – locuinte de serviciu

SP – spatii plantate



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE

Suprafata : 6.003 mp

subzone functionale : IS, ID, L, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 60,00 %	CUT maxim 1,20

R E G L E M E N T A R I

Suprafata reglementata = 6.003 mp
Unitate functională unică : zona comert și servicii industriale, activități economice industriale, funcțiuni complementare ale acestora (birouri, ateliere, hale reparatii, hale depozit, cabine poarta, altele)
Functiunea dominanta : comert, servicii industriale
Functiuni permise fără condiții : locuințe de serviciu cu sau fără parter comercial, clădiri și construcții anexe
Functiuni permise cu condiții : funcțiuni care impun sau reclama condiții speciale de protecție
Functiuni interzise : alte funcțiuni decât cea dominanta, cele permise, funcțiuni de sănătate, educationale, sportive, de agrement
P.O.T. maxim = 60,00 %
C.U.T. maxim = 1,20
H maxim la cornisa = 7,00 m de la cota 0 a construcției
H maxim la coama = 12,00 m de la cota 0 a construcției



PROIECT NR. 750 / a / 2016 "AMBIENT" S.R.L. – PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE, SFANTU GHEORGHE

Retrageri ale edificabilului fata de limitele laterale ale proprietatii :
Nord, sud, est, vest variabil, conform planşa A - 03
Numar paraje : minim 20
Culori : culori pastelate, naturale, vegetale. Pamanturi, alb, ocru, brun, culorile societatilor comerciale respective pe suprafete < 20 % din suprafata unei fatade.
Regim maxim de inaltime = P+ 1
Suprafata spatii verzi < minim 20,00 % din suprafata terenului reglementat.

Structuri si materiale de constructii permise : constructii cu structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, inchideri metalice izolate, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, lucarne, acoperisuri industriale, lumintoare zenithale, acoperisuri tip terasa circulabila, verde, necirculabila, tamplarie lemn, metalica sau din material plastic, tencuieli de exterior in culori pastelate, placaje din piatra naturala sau artificiala, pavaje din piatra naturala sau artificiala, materiale compozite, semicarosabil dalat, pavat, mobilier urban, iluminat exterior.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor, nord a depozitelor, vest a grupurilor sanitare, vestiarelor, arhivelor.

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii de conditii optime pentru functionarea incintei de servicii, industrie si comert. Spatiile verzi vor fi sub forma de gazon si plante perene scunde (inclusiv in suprafete de grass-beton), plantatii de arbusti si arbori cu vegetatie bogata.

sef proiect arh. FLOREA Virgil





PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE

(ZONA STATIE DE EPURARE)

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

P.U.Z.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



ZONA STUDIATA



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECTARE - COMERT - SERVICII AMBIENT S.R.L. SFÂNTU GHEORGHE, STRADA KOOS KARDLY FN TEL : 0267.311880				DENUMIRE : ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE (ZONA STATIE DE EPURARE) LOCALITATEA : MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA INITIATORI : SZILVÁSI MELINDA, SZILVÁSI ALMOS, SZILVÁSI ELVIRA-GIZELLA, FARKAS INRE	750/a / 2016
SEF PROIECT	ARH. FLOREA VIRGIL			FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	ARH. FLOREA VIRGIL			dec. 2017	
REDACTAT	ARH. FLOREA VIRGIL			TITLUL PLANSEI PLAN DE INCADRARE IN ZONA PE ORTOFOTOPLAN	SCARA 1/500
					A - 01

P.U.Z.

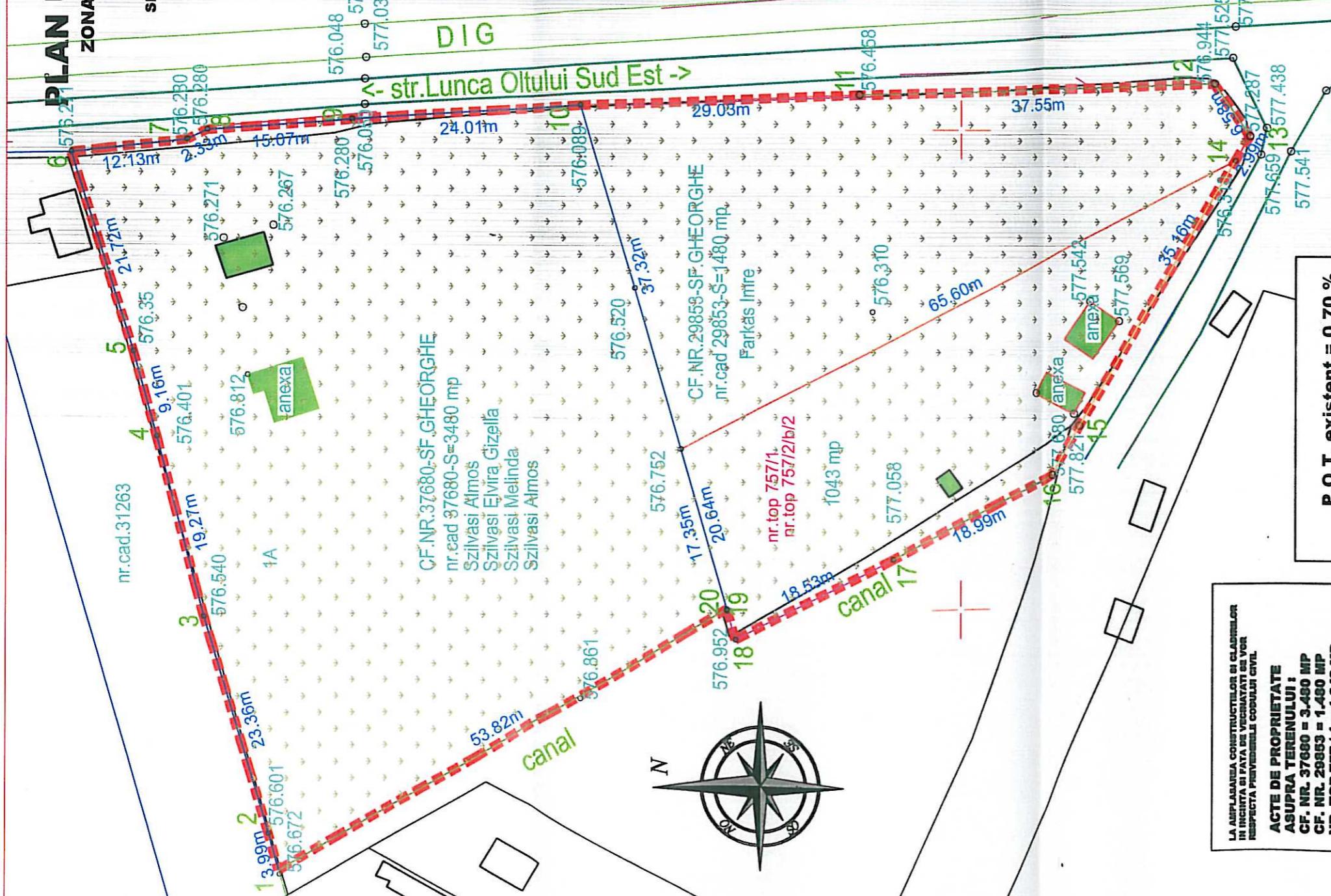
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE
(ZONA STATIE DE EPURARE)

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

SCARA 1/ 500



		mp	%
SUPRAFATA CERCETATA	14.300	x	
SUPRAFATA REGLEMENTATA IN P.U.Z.	6.003	100,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	42	0,70	
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCUITUL PLATFORME	0	0,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	10	0,17	
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	5.951	99,13	
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PUBLICE	0	0,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR PUBLIC	0	0,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE PIETONALE DE INCINTA	0	0,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PRIVATE	0	0,00	
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00	
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA, din care : EDIFICABIL	6.003	100,00	
	100	1,67	

BILANT TERRITORIAL SITUATIA EXISTENTA

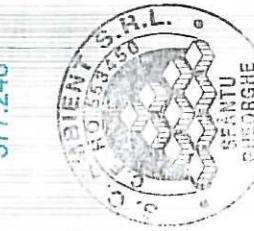
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	483721.036	561523.100	3.989
2	483722.113	561526.941	23.362
3	483728.896	561549.297	19.268
4	483733.830	561567.923	9.155
5	483736.292	561576.741	21.719
6	483742.777	561597.469	12.129
7	483730.728	561598.862	2.330
8	483728.647	561599.909	15.068
9	483713.616	561600.964	24.008
10	483689.655	561602.467	29.033
11	483660.642	561603.538	37.546
12	483623.117	561604.790	6.576
13	483619.415	561599.355	2.988
14	483620.930	561596.779	32.172
15	483637.241	561569.048	5.789
16	483640.175	561564.058	18.992
17	483657.042	561555.328	18.530
18	483673.499	561546.811	3.143
19	483674.367	561549.832	0.148
20	483674.408	561549.974	53.818

Suprafata pt. care se va intocmi P.U.Z

S=6002.71mp P=339.765m

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI DE REGLEMENTAT IN P.U.Z.
- CIRCUITUL CAROSABILE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERATE EXPERTIZA NUMAR/ DATA	PROJECT NR.
SOCIETATEA COMERCIALĂ AMBIENT S.R.L.				DENUMIRE: ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE (ZONA STATIE DE EPURARE)	750 / a / 2016
SFANTU GHEORGHE, STRADA KAROLY FN				LOCALITATEA: MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA	FAZA P.U.Z.
INITATOR: SZILVASI MELINDA, SZILVASI ALMOS, SZILVASI ELVIRA, FLORELA				ELVMAGAZELLA, PARTIS SRL	dec. 2017
TEL.: 0267311880				TITLU PLANEI	SCARA 1/500
SEF PROIECT	ARH. FLORELA VIRGIL				A - 02
PROIECTAT	ARH. FLORELA VIRGIL				
REDACTAT	ARH. FLORELA VIRGIL				

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE
(ZONA STATIE DE EPURARE)
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA 1 / 500

P.O.T. MAXIM = 60,00 %

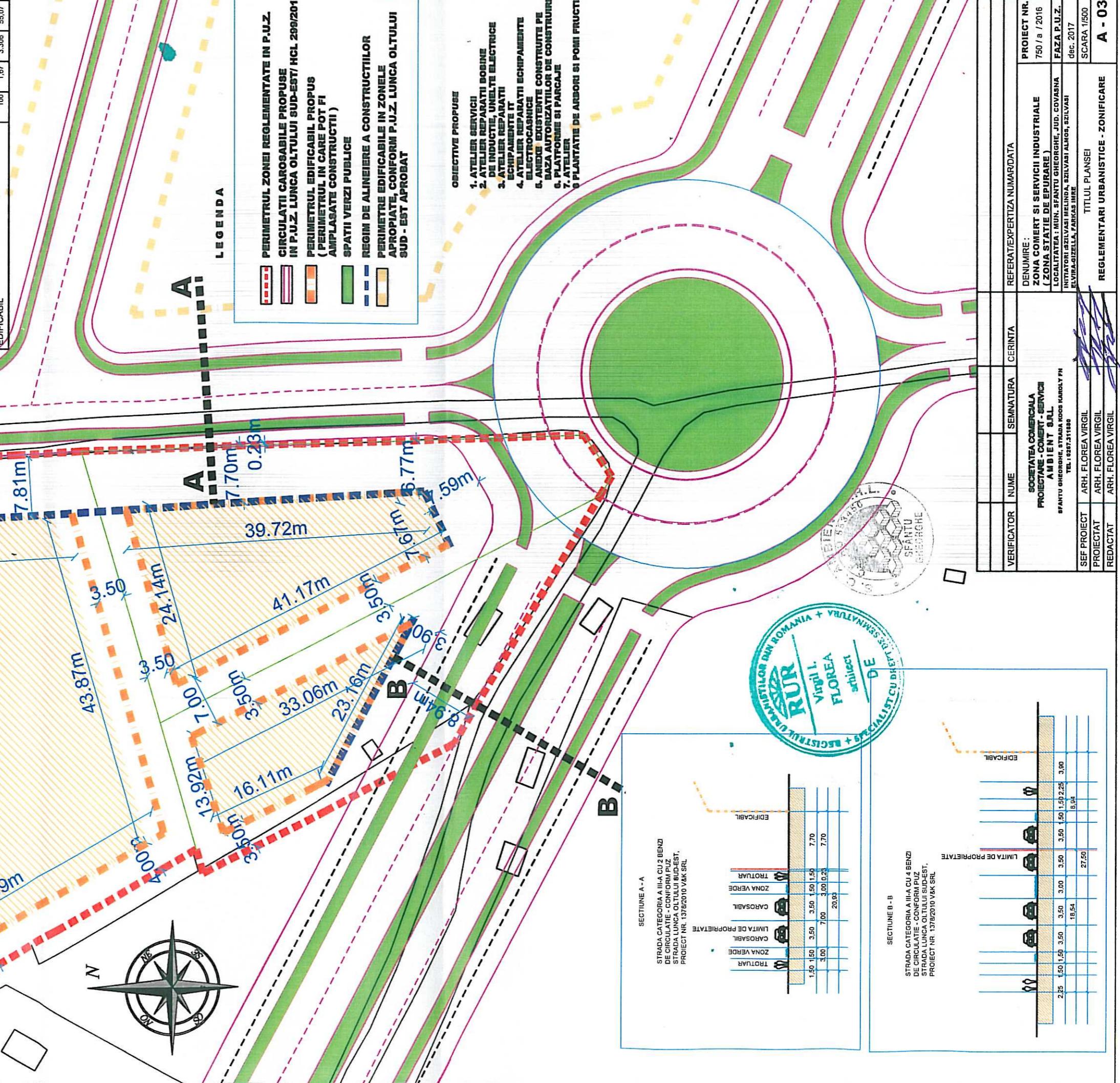
C.U.T. MAXIM = 1,20

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CLADIRILOR
IN INCINTA SI FATA DE VECINATAT SI DE CLADIRE
RESPECTUAZĂ PREVEDERILE CODICULUI CIVIL.
ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 37680 = 3.480 MP
CF. NR. 29853 = 1.480 MP
NR. TOP 757 / 1 = 1.043 MP
(MUN. SF. GHEORGHE)
TOTAL SUPRAFATA = 6.003 MP

	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CERCETATA	14,300	X	14,300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA IN P.U.Z.	6.003	100,00	6.003	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	42	0,70	700	11,66
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCUITATI, PLATOFORME	0	0,00	2,600	45,32
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	10	0,17	200	3,32
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	5,951	99,13	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PUBLICE	0	0,00	150	2,50
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR PUBLIC	0	0,00	130	2,16
SUPRAFATA OCUPATA DE PIETONALE DE INCINTA	0	0,00	340	5,66
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PRIVATE	0	0,00	1,863	3,38
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA, din care :	6.003	100,00	6.003	100,00
EDIFICABIL	100	1,67	3.306	55,07

BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CERCETATA	14,300	X	14,300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA IN P.U.Z.	6.003	100,00	6.003	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	42	0,70	700	11,66
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCUITATI, PLATOFORME	0	0,00	2,600	45,32
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	10	0,17	200	3,32
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	5,951	99,13	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PUBLICE	0	0,00	150	2,50
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR PUBLIC	0	0,00	130	2,16
SUPRAFATA OCUPATA DE PIETONALE DE INCINTA	0	0,00	340	5,66
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PRIVATE	0	0,00	1,863	3,38
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA, din care :	6.003	100,00	6.003	100,00
EDIFICABIL	100	1,67	3.306	55,07



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE
(ZONA STATIE DE EPURARE)
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SCARA 1 / 500

BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

specificatii	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CERCETATA	14.300	X	14.300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA IN P.U.Z.	6.003	100,00	6.003	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	42	0,70	700	11,66
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCUULATI, PLATOFOME	0	0,00	2.600	43,32
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	10	0,17	200	3,32
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	5.951	99,13	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PUBLICE	0	0,00	150	2,50
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR PUBLIC	0	0,00	130	2,16
SUPRAFATA OCUPATA DE PIETONALE DE INCINTA	0	0,00	340	5,66
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PRIVATE	0	0,00	1.883	31,38
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA, din care : EDIFICABIL	6.003	100,00	6.003	100,00
	100	1,67	3.306	55,07

P.O.T. MAXIM = 60,00 %

C.U.T. MAXIM = 1,20

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CLADIRILOR
IN INCINTA SE VERAZNUESC VOR
RESPONSABILITATEA CONSTRUCTIILOR
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 37680 = 3.480 MP
CF. NR. 29853 = 1.480 MP
NR. TOP 757 / 1 = 1.043 MP
(MUN. SF. GHEORGHE)
TOTAL SUPRAFATA = 6.003 MP

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :

CF. NR. 37680 = 3.480 MP

CF. NR. 29853 = 1.480 MP

NR. TOP 757 / 1 = 1.043 MP

(MUN. SF. GHEORGHE)

TOTAL SUPRAFATA = 6.003 MP

46.37m

3.50m

64.90m

46.59m

43.87m

3.50

41.17m

24.14m

3.50

13.92m

1.00

3.50

33.06m

23.16m

3.50

16.11m

0.6

3.50

2.00

1.00

3.50

7.00

3.50

7.70m

3.50

1.00

3.50

1.00

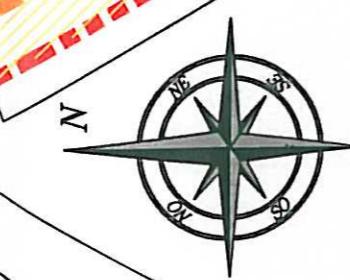
3.50

7.70m

3.50

1.00

3.50



LEGENDA

PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
IN P.U.Z. LUNCA OLTULUI SUD-EST/ HCL 299/2011
PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE
(PERIMETRUL IN CARE POT FI
AMPLASATE CONSTRUCTII)
SPATII VERZI PUBLICE
REGIM DE ALINIERIE A CONSTRUCTIILOR
SUD - EST APPROBAT

OBJECTIVE PROPUSE

1. ATELIER SERVICII
2. ATELIER REPARATII BIOSINE DE INDUCTE, UNELE ELECTRICE
3. ATELIER REPARATII Echipamente IT
4. ATELIER REPARATII ECHIPAMENTI ELECTROCASNE
5. ANDRE EXISTENTE CONSTRUCUTE PE BAZA AUTORIZATORILOR DE CONSTRUCIE
6. PLATOFOME SI PARCAJ
7. ATELIER
8. PLANITATIE DE ARBORI SI POMNI FRUCTIFERI

LEGENDA PROPRIETATEA TERENURILOR

TERENURI CARE TREC DIN PROPRIETATEA TERENURILOR PRIVATA A PERSONOILOR FIZICE / BAU A MUN. SF. GHEORGHE, IN FOLOSINTA PERSONOILOR FIZICE
TERENURI CARE TREC DIN PROPRIETATEA MUNICIULUI SFANTU GHEORGHE (EXTINDERE AFROZUA DRUM - STRADA)

VERIFICATOR	NUME	SEMINATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
SOCETATEA COMERCIALA PROIECTARE-COMERT-SERVICI AMBIENT SRL				DENUMIRE: ZONA COMERT SI SERVICII INDUSTRIALE (ZONA STATIE DE EPURARE)	750 / a / 2016
SFANTU GHEORGHE, strada Karoly IV TEL. 0372/211889				LOCATIE/TEA: MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA INITIATOR: SFANTU GHEORGHE, MUN. SFANTU GHEORGHE, PARHESCU, IULIAN	FAZA P.U.Z.
SEF PROJECT	ARH. FLOREA VIRGIL				dec 2017
PROIECTAT	ARH. FLOREA VIRGIL				SCARA 1/500
REDACTAT	ARH. FLOREA VIRGIL				A - 04

SECTION A - A

STRAZA CATEGORIA III/A CU 2 BENZI
DE CIRCULATIE -CONFORM P.U.Z.
STRAZA LUNCA OLTULUI SUD-EST,
PROJECT NR. 1376/2010 VAK SRL

EDIFICABIL	CRDOSABIL	ZONA VERDE	TRAFICABIL
1.50	3.50	1.50	1.50
3.00	7.00	3.00	2.00
			0.25
			7.70
			7.70
			7.70
			7.70
			7.70
			7.70

SECTION B - B

LIMITA DE PROPRIETATE	EDIFICABIL	CRDOSABIL	ZONA VERDE	TRAFICABIL
2.25	1.50	3.50	3.50	1.50
1.50	3.50	7.00	18.54	2.25
3.00	20.00			3.00
				8.94
				27.50

